



**EUROVEA, a.s.**

**Dlhopisy EUROVEA 4,50/2022**

**podriadené dlhopisy s pevným úrokovým výnosom 4,50 % p.a.**

**v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 100.000.000 EUR splatné v roku 2022**

**ISIN SK4120011883**

Dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 100.000.000 EUR, splatné v roku 2022 (ďalej len **Dlhopisy** alebo **Emisia**), ktorých emitentom je spoločnosť EUROVEA, a.s., so sídlom Pribinova 10, Bratislava 811 09, Slovenská republika, IČO: 35 825 600, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 2862/B (ďalej len **Emitent**), budú vydané podľa slovenského práva v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa. Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s. (ďalej len **BCPB**), ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1.000 EUR. Deň vydania Dlhopisov (dátum emisie) je 7. september 2016.

Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 4,50 % p. a. Výplata úrokových výnosov je naviazaná na splnenie podmienok uvedených v odseku 10.1 Podmienok Dlhopisov a po ich splnení budú výnosy vyplácané za každý rok spätne, vždy 7. septembra každého roka, prvýkrát 7. septembra 2017. Pokiaľ nedôjde k predčasnemu splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku v súlade s podmienkami Dlhopisov, budú Dlhopisy splatné jednorazovo dňa 7. septembra 2022, ale až po uspokojení Nadradených bankových veriteľov. Platby z Dlhopisov budú vykonávané vždy v mene euro a z platieb budú zrážané príslušné dane a poplatky požadované právnymi predpismi Slovenskej republiky. Emitent nebude povinný vykonať ďalšie platby Majiteľom dlhopisov náhradou za takéto zrážky.

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

Tento prospekt cenného papiera zo dňa 22. augusta 2016 (ďalej len **Prospekt**) bol vypracovaný za účelom prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB a verejnej ponuky Dlhopisov na Slovensku. Prospekt bude schválený len Národnou bankou Slovenska (ďalej len **NBS**) a nebude registrovaný, povolený ani schválený akýmkoľvek orgánom iného štátu. Osobitne, Dlhopisy nie sú a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933, a preto nesmú byť ponúkané, predávané, ani akokoľvek poskytované na území Spojených štátov amerických alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických inak, ako na základe výnimky z registračných povinností podľa uvedeného zákona alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha. Osoby, do ktorých dispozície sa tento Prospekt dostane, sú zodpovedné za dodržiavanie obmedzení, ktoré sa v jednotlivých štátoch vzťahujú na ponuku, nákup alebo predaj Dlhopisov alebo na držanie a rozširovanie akýchkoľvek materiálov týkajúcich sa Dlhopisov. Bližšie článok 4.5 „*Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov*“.

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

*Hlavný manažér*

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

## OBSAH

| Článok  | Strana |
|---|--------|
| 1. Súhrn .....  | 1      |
| 2. Rizikové faktory .....   | 11     |
| 2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi .....   | 11     |
| 2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom .....  | 14     |
| 3. Údaje o Emitentovi .....   | 18     |
| 3.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb .....   | 18     |
| 3.2 Zákonní audítori .....  | 18     |
| 3.3 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta .....  | 18     |
| 3.4 Rizikové faktory .....  | 19     |
| 3.5 Informácie o Emitentovi .....   | 19     |
| 3.6 Prehľad podnikateľskej činnosti .....   | 21     |
| 3.7 Organizačná štruktúra .....   | 23     |
| 3.8 Informácie o trende .....   | 24     |
| 3.9 Prognózy a odhady zisku .....   | 24     |
| 3.10 Riadiace a dozorné orgány .....  | 24     |
| 3.12 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta .....   | 27     |
| 3.13 Významné zmluvy .....  | 33     |
| 3.14 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov .....  | 35     |
| 3.15 Dokumenty k nahliadnutiu .....   | 35     |
| 3.16 Upozornenia .....  | 35     |
| 4. Údaje o cenných papieroch .....  | 36     |
| 4.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb .....   | 36     |
| 4.2 Rizikové faktory .....  | 36     |
| 4.3 Základné informácie .....   | 36     |
| 4.4 Opis a podmienky Dlhopisov .....  | 37     |
| 4.5 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov .....  | 58     |
| 4.6 Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike .....  | 58     |
| 4.7 Podmienky ponuky .....  | 60     |
| 4.8 Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi .....  | 61     |
| 4.9 Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania .....  | 62     |
| 4.10 Dodatočné informácie .....   | 62     |
| 5. Zoznam použitých definícií, pojmov a skratiek .....  | 64     |
| 6. Prílohy .....  | 67     |
| 6.1 Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2014 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa Slovenských účtovných štandardov (Príloha 1) ..... | F-1    |
| 6.2 Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2015 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa Slovenských účtovných štandardov (Príloha 2) ..... | F-46   |

**1. SÚHRN**

Nižšie uvedený súhrn spĺňa požiadavky Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2003/71/ES (ďalej len **Smernica o prospekte**) a Nariadenia Komisie (ES) č. 809/2004, ktorým sa vykonáva Smernica o prospekte (ďalej len **Nariadenie o prospekte**), vrátane požiadaviek na obsah uvedených v Prílohe XXII Nariadenia o prospekte. Tieto požiadavky sa vzťahujú na Dlhopisy s nominálnou hodnotou nižšou ako 100.000 EUR (alebo jej ekvivalent v inej mene) a nižšie uvedený súhrn je určený potenciálnym investorom do týchto Dlhopisov. Súhrn pozostáva z povinne zverejňovaných informácií, tzv. „prvkov“. Tieto prvky sú číslované v oddieloch A – E (t.j. A1 – E7). Tento súhrn obsahuje všetky prvky, ktoré musia byť obsiahnuté v súhrne pre tento typ cenných papierov a Emitenta. Nakoľko niektoré prvky sa podľa Nariadenia o prospekte pre tento typ cenných papierov a Emitenta nevyžadujú, postupnosť číslovania uvedených prvkov nemusí byť kontinuálna (t.j. v číselnom poradí jednotlivých prvkov môžu byť medzery). Aj keď určitý prvok musí byť podľa Nariadenia o prospekte pre tento typ cenných papierov a Emitenta do súhrnu zahrnutý, je možné, že ohľadom takého prvku neexistujú žiadne relevantné informácie. V takomto prípade je v súhrne uvedený stručný popis príslušného prvku s poznámkou „Nepoužije sa“.

**Oddiel A – Úvod a upozornenia**

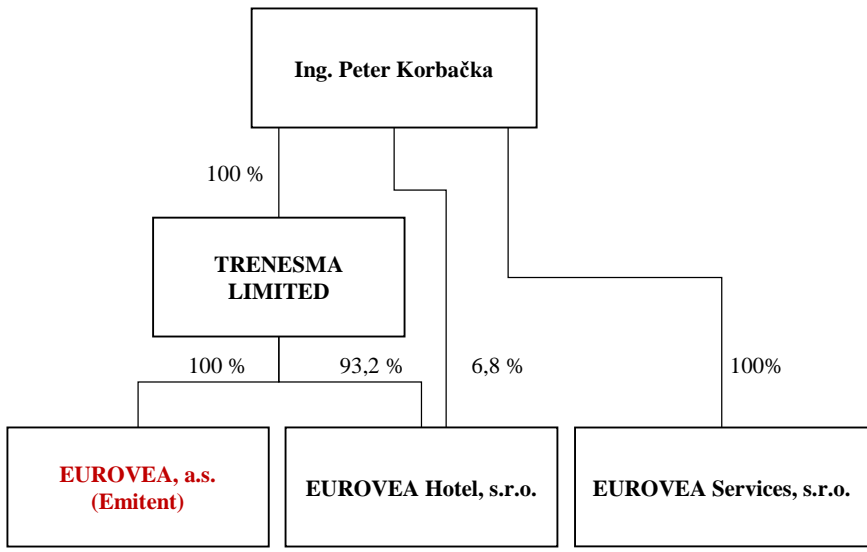
| Prvok | Požiadavka na zverejnenie |  |
|-------|---------------------------|--|
| A.1   | <b>Upozornenia.</b>       | <p>Tento súhrn predstavuje a mal by byť chápaný ako úvod Prospektu. V tomto súhrne sú uvedené základné informácie o Emitentovi a Dlhopisoch, ktoré sú obsiahnuté na iných miestach Prospektu.</p> <p>Akékoľvek rozhodnutie investovať do Dlhopisov by malo byť založené na tom, že investor zváži tento Prospekt ako celok, t.j. potenciálni investori by si pred prijatím konkrétneho investičného rozhodnutia mali pozorne prečítať celý Prospekt, vrátane finančných údajov a príslušných poznámok. Obzvlášť potrebné je starostlivo zvážiť všetky rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom.</p> <p>Ak sa na súde vznesie nárok na základe informácií obsiahnutých v Prospekte, žalujúcemu investorovi sa môže podľa vnútroštátnych právnych predpisov členských štátov uložiť povinnosť znášať náklady spojené s prekladom Prospektu pred začatím súdneho konania.</p> <p>Občianskoprávnu zodpovednosť majú len tie osoby, ktoré súhrn vrátane jeho prekladu predložili, ale len v prípade, keď je tento súhrn zavádzajúci, nepresný alebo v rozpore s ostatnými časťami Prospektu alebo neobsahuje v spojení s inými časťami Prospektu kľúčové informácie, ktoré majú investorom pomôcť pri rozhodovaní sa investovať do Dlhopisov.</p> <p>Zodpovednou osobou je Emitent, v mene ktorého koná Ing. Peter Korbačka, predseda predstavenstva.</p> |
| A.2   | <b>Úvod.</b>              | <p>Emitent súhlasí s použitím tohto Prospektu na následný ďalší predaj Dlhopisov alebo konečné umiestnenie Dlhopisov prostredníctvom finančných sprostredkovateľov.</p> <p>Následný ďalší predaj cenných papierov alebo konečné umiestnenie cenných papierov prostredníctvom finančného sprostredkovateľa sa môže uskutočniť odo dňa vydania Dlhopisov do uplynutia dvanástich (12) mesiacov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia NBS o schválení Prospektu.</p> <p>Súhlas s použitím Prospektu sa udeľuje na obdobie od vydania Dlhopisov do uplynutia dvanástich (12) mesiacov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie NBS, ktorým je Prospekt schválený.</p> <p>So súhlasom Emitenta nie sú spojené žiadne ďalšie podmienky, ktoré sú relevantné pre používanie Prospektu.</p>  |

| Prvok | Požiadavka na zverejnenie  |
|-------|--|
|       | <p><b>OZNAM INVESTOROM:</b></p> <p>Informácie o podmienkach ponuky finančného sprostredkovateľa musí finančný sprostredkovateľ poskytnúť každému konkrétnemu investorovi v čase uskutočnenia ponuky.</p> <p>Každý finančný sprostredkovateľ, ktorý Prospekt používa, musí na svojom webovom sídle uviesť, že Prospekt používa v súlade so súhlasom Emitenta a podmienkami, ktoré sú s ním spojené.</p> |

#### Oddiel B – Emitent

| Prvok       | Požiadavka na zverejnenie   |
|-------------|---|
| <b>B.1</b>  | <p><b>Obchodný názov Emitenta.</b></p> <p>EUROVEA, a.s.<br/>IČO: 35 825 600</p>   |
| <b>B.2</b>  | <p><b>Domicil a právna forma Emitenta, právne predpisy, podľa ktorých Emitent vykonáva činnosť, a krajina založenia.</b></p> <p>Sídlo: Pribinova 10, 811 09 Bratislava, Slovenská republika<br/>Právna forma: akciová spoločnosť<br/>Domicil a krajina založenia: Slovenská republika</p> <p>Emitent bol založený a existuje podľa právneho poriadku Slovenskej republiky. Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).</p>  |
| <b>B.4b</b> | <p><b>Opis všetkých známych trendov ovplyvňujúcich Emitenta a odvetvia, v ktorých pôsobí.</b></p> <p>Nepoužije sa.</p> <p>Emitentovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, o ktorých je reálne pravdepodobné, že budú mať podstatný vplyv na perspektívu Emitenta minimálne počas bežného finančného roka.</p>  |
| <b>B.5</b>  | <p><b>Opis skupiny a postavenie Emitenta v skupine.</b></p> <p>Emitent má jediného akcionára, a to spoločnosť TRENESMA LIMITED, založenú a existujúcu podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Kyriakou Matsi, 16 EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites, 1082, Nicosia, Cyperská republika (<b>Trenesma</b>). Trenesma priamo vlastní 100% akcií Emitenta.</p> <p>Trenesma má jediného spoločníka, ktorým je Ing. Peter Korbačka, ktorý priamo vlastní 100% podiel a 100% hlasovacích práv v spoločnosti Trenesma.</p> <p>Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje spoločnosť Trenesma a nepriamo ho ovláda a kontroluje Ing. Peter Korbačka, v každom prípade na základe vlastníctva 100% podielu na základnom imaní a 100% hlasovacích práv.</p> |



| Prvok       | Požiadavka na zverejnenie  |   |
|-------------|--|---|
|             | <p>Organizačná štruktúra skupiny Emitenta k 30. júnu 2016 je nasledovná:</p>  <pre> graph TD     PK[Ing. Peter Korbačka] -- 100% --&gt; TL[TRENESMA LIMITED]     TL -- 100% --&gt; EA["EUROVEA, a.s. (Emitent)"]     TL -- 93,2% --&gt; EHO["EUROVEA Hotel, s.r.o."]     EHO -- 6,8% --&gt; ESS["EUROVEA Services, s.r.o."]     ESS -- 100% --&gt; ESS         </pre> <p>*Údaje uvedené v percentách vyjadrujú jednotlivé podiely na hlasovacích právach a na základnom imaní.</p> |   |
| <b>B.9</b>  | <b>Ak sa urobí prognóza alebo odhad zisku, uveďte jeho číselný údaj.</b>   | Emitent nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v tomto Prospekte neuvádza.   |
| <b>B.10</b> | <b>Opis povahy všetkých výhrad v audítorskej správe o historických finančných informáciách.</b>  | <p>Auditovanú individuálnu účtovnú závierku Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2015 a rok končiaci 31. decembra 2014, obe zostavené v súlade so Slovenskými účtovnými štandardmi, overila audítorská spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava 811 02, Slovenská republika, zapísaná v zozname vedenom Komorou audítorov Slovenskej republiky s číslom audítorskej licencie SKAU 96.</p> <p>Výroky audítora k vyššie uvedeným účtovným závierkam boli vždy bez výhrad.</p> |
| <b>B.12</b> | <p><b>Vybrané kľúčové historické finančné informácie o Emitentovi za každý finančný rok obdobia, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie a za každé nasledujúce finančné medziobdobie, doplnené porovnávacími údajmi za rovnaké obdobie predchádzajúceho finančného roka okrem prípadov, ak požiadavka na porovnávacie súvahové údaje nie je splnená uvedením koncoročných súvahových údajov.</b></p> <p>Vybrané údaje z auditovaných účtovných závierok Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2015 a 31. decembra 2014:</p>                              |   |

| Prvok   | Požiadavka na zverejnenie  |  |                            |
|---|--|--|----------------------------|
| <b>Skrátená súvaha</b>  |  |  |                            |
| <i>tis. EUR</i>   | 31/12/2015<br>(auditované)   | 31/12/2014<br>(auditované)   | 31/12/2013<br>(auditované) |
| <b>Spolu majetok</b>  | <b>338.387.442</b>   | <b>344.413.775</b>   | <b>357.520.700</b>         |
| Pozemky   | 12.786.820   | 12.794.497   | 12.797.523                 |
| Stavby  | 282.555.224  | 290.534.402  | 297.469.874                |
| Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok   | 24.260.299   | 23.796.469   | 23.796.896                 |
| Obežný majetok  | 14.290.273   | 11.873.342   | 15.059.699                 |
| <b>Vlastné imanie</b>   | <b>121.262.154</b>   | <b>104.708.416</b>   | <b>-110.021.994</b>        |
| Závazky   | 214.181.328  | 236.154.160  | 464.006.401                |
| Dlhodobé bankové úvery  | 179.375.000  | 205.870.589  | 236.341.177                |
| Krátkodobé záväzky súčet  | 4.579.517  | 6.086.476  | 12.160.977                 |
| Bežné bankové úvery   | 26.495.589   | 20.470.588   | 9.070.588                  |
| <b>Skrátený výkaz ziskov a strát</b>  |  |  |                            |
| <i>tis. EUR</i>   | 31/12/2015<br>(auditované)   | 31/12/2014<br>(auditované)   | 31/12/2013<br>(auditované) |
| Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet  | 40.163.886   | 36.151.979   | 37.670.025                 |
| Náklady na hospodársku činnosť  | 27.321.883   | 28.734.886   | 31.822.479                 |
| Odpisy a opravné položky k majetku  | 9.281.797  | 8.485.554  | 10.004.169                 |
| Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti   | 12.842.003   | 7.417.093  | 5.847.545                  |
| Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti  | -8.705.659   | -29.203.089  | -36.562.122                |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení   | 4.133.254  | -21.789.040  | -30.714.745                |
| <p><b>Vyhlasenie, že nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vyhládok emitenta od dátumu jeho posledných uverejnených auditovaných finančných výkazov alebo opis všetkých podstatných nepriaznivých zmien.</b></p> <p>Emitent vyhlasuje, že od dátumu jeho auditovanej účtovnej závierky za rok končiaci 31. decembra 2015 nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene jeho vyhládok ani k významným zmenám v jeho obchodnej alebo finančnej pozícii.</p> |  |  |                            |
| <b>B.13</b>   | <b>Opis všetkých nedávnych udalostí špecifických pre Emitenta</b>                            | <p>Dňa 23. júna 2016 bola uzavretá úverová zmluva medzi Emitentom ako dlžníkom a konzorciom bánk pod vedením Tatra banky, a.s. (ďalej len <b>Nadradená úverová zmluva</b>, pričom tento pojem zahŕňa všetky jej dodatky, zmeny a novácie), na základe ktorej banky poskytli Emitentovi úver, ktorého účelom je refinancovanie pôvodného bankového financovania Emitenta za výhodnejších podmienok. Pôvodný bankový úver bol splatený dňa 7. júla 2016. Celková výška istiny nového úveru k 7. júlu 2016 je 250.000.000 EUR. V súlade s podmienkami Nadradenej úverovej zmluvy a súvisiacej zabezpečovacej dokumentácie bolo zriadené záložné právo v prospech Nadradených bankových veriteľov na prakticky celý majetok Emitenta, vrátane pohľadávok Emitenta voči svojim nájomcom a všetkého nehnuteľného majetku tvoriaceho komplex Eurovea s výnimkou budovy a väčšiny ďalších aktív tvoriacich hotel Sheraton.</p> <p>Okrem uzavretia Nadradenej úverovej zmluvy a súvisiacej dokumentácie a refinancovania pôvodného bankového úveru, od 31. decembra 2015 nedošlo k významným zmenám vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta, ktoré by boli v podstatnej miere relevantné pre vyhodnotenie platobnej schopnosti Emitenta.</p> |                            |
| <b>B.14</b>   | <b>Závislosť Emitenta od iných subjektov v skupine. (Pozri aj informáciu uvedenú v prvku</b> | <p>Vzhľadom k tomu, že Emitent nemá žiadnych vlastných zamestnancov, využíva pre správu a riadenie obchodného centra a kancelárskych priestorov spoločnosť zo skupiny Emitenta - Eurovea Services, s.r.o., a pre správu a riadenie hotelu Sheraton využíva spoločnosť Eurovea Hotel, s.r.o.</p> <p>Informácie o skupine Emitenta je možné nájsť v prvku B.5 tohto súhrnu a informácie o ovládaní Emitenta je možné nájsť v prvku B.16 tohto súhrnu.</p>  |                            |

| Prvok       | Požiadavka na zverejnenie  |   |
|-------------|--|---|
|             | <b>B.5).</b>   |   |
| <b>B.15</b> | <b>Opis hlavných činností Emitenta.</b>  | Emitent pôsobí na bratislavskom trhu nehnuteľností, kde vlastní a spravuje obchodno-kancelársky komplex Eurovea zahŕňajúci 58.000 m <sup>2</sup> obchodných plôch, 24.500 m <sup>2</sup> kancelárskych plôch a 5 hviezdíčkový hotel Sheraton s 209 izbami. Emitent sa nezaoberá developerskou činnosťou. Hlavnou činnosťou Emitenta je prenájom vlastných obchodných a kancelárskych priestorov a prevádzkovanie hotela Sheraton. |
| <b>B.16</b> | <b>Uveďte, či je Emitent priamo alebo nepriamo vlastnený alebo ovládaný a kým a opíšte povahu tohto ovládania.</b> | Emitenta priamo ovláda a kontroluje spoločnosť Trenesma a nepriamo ho ovláda a kontroluje Ing. Peter Korbačka, v každom prípade na základe vlastníctva 100% podielu na základnom imaní a 100% hlasovacích práv.   |
| <b>B.17</b> | <b>Úverové ratingy [...]</b>   | Nepoužije sa.<br><br>Ani Emitentovi ani Dlhopisom nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že pre účely tejto Emisie bude rating udelený.   |

### Oddiel C – Cenné papiere

| Prvok      | Požiadavka na zverejnenie   |   |
|------------|---|---|
| <b>C.1</b> | <b>Opis druhu a triedy cenných papierov, ponúkaných alebo prijímaných na obchodovanie, vrátane identifikačného čísla cenného papiera.</b> | Druh a trieda cenných papierov: Podriadený dlhopis<br>Forma a podoba cenných papierov: Dlhopisy vo forme na doručiteľa, v zaknihovanej podobe.<br>ISIN: SK4120011883<br>Názov cenného papiera: EUROVEA 4,50/2022<br>Menovitá hodnota jedného Dlhopisu je 1.000 EUR.   |
| <b>C.2</b> | <b>Mena Emisie cenných papierov.</b>  | Dlhopisy budú vydané v mene euro.   |
| <b>C.5</b> | <b>Opis všetkých obmedzení voľnej prevoditeľnosti cenných papierov.</b>   | Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená.  |
| <b>C.8</b> | <b>Opis práv spojených s cennými papiermi, vrátane hodnotiaceho zariadenia a obmedzení týchto práv.</b>                                   | Práva spojené s Dlhopismi a postup pri ich vykonávaní upravujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Zákon o dlhopisoch, Zákon o cenných papieroch, Obchodný zákonník a Zákon o konkurze. Majiteľ dlhopisu má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty a vyplatenie príslušného úrokového výnosu po splnení príslušných podmienok.<br><br>Práva spojené s Dlhopismi nebudú obmedzené, s výnimkou všeobecných obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne (predovšetkým podľa Zákona o konkurze) a s výnimkou obmedzení vyplývajúcich z podriadenosti Dlhopisov podľa § 20a Zákona o dlhopisoch a podľa podmienok Dlhopisov. |

| Prvok | Požiadavka na zverejnenie   |   |
|-------|---|---|
|       |   | <p>Práva z Dlhopisov sa premlčujú uplynutím 10 rokov odo dňa ich splatnosti.</p> <p>Závazky z Dlhopisov budú zakladať nezabezpečené, nepodmienené a podriadené záväzky Emitenta, ktoré sú vzájomne rovnocenné (<i>pari passu</i>) a budú vždy postavené čo do poradia svojho uspokojovania rovnocenne (<i>pari passu</i>) medzi sebou navzájom a podriadené voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nezabezpečeným, nepodmieneným a nepodriadeným záväzkom Emitenta, s výnimkou tých záväzkov Emitenta, o ktorých tak ustanovujú kogentné ustanovenia právnych predpisov.</p> <p>Dlhopisy sú podriadené dlhopisy podľa §20a Zákona o dlhopisoch a v súlade s ich podmienkami sú podriadené voči pohľadávkam Nadradených bankových veriteľov Emitenta vyplývajúcich z Nadradenej úverovej zmluvy. To znamená, že výplaty výnosov z Dlhopisov podliehajú splneniu podmienok a nároky Majiteľov Dlhopisov z dôvodu riadneho alebo predčasného splatenia menovitej hodnoty Dlhopisov nebudú uspokojené skôr než nároky Nadradených bankových veriteľov.</p> <p>Akákoľvek pohľadávka vyplývajúca z Dlhopisov bude v konkurze na majetok Emitenta, v likvidácii Emitenta a v reštrukturalizácii Emitenta podriadená všetkým ostatným nepodriadeným pohľadávkam Emitenta a takáto pohľadávka bude uspokojená až po uspokojení všetkých ostatných pohľadávok okrem pohľadávok, ktoré sú viazané rovnakou alebo podobnou podmienkou podriadenosti.</p>   |
| C.9   | <p>Údaje o nominálnej úrokovej sadzbe, dátume, od ktorého sa úrok stáva splatným, dátumoch splatnosti úroku, výnosoch a názve zástupcu držiteľov dlhových cenných papierov.</p> | <p><b>Nominálna úroková sadzba a úrokový výnos</b></p> <p>Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 4,50 % p.a. Úrokové výnosy budú narastať od prvého dňa každého Výnosového obdobia do posledného dňa, ktorý sa do takého Výnosového obdobia ešte zahŕňa. Úrokové výnosy budú vyplácané za každé Výnosové obdobie spätne, vždy k 7. septembru každého roka, prvýkrát k 7. septembru 2017 (každý takýto deň ďalej len <b>Deň výplaty úrokov</b>), avšak len ak sú splnené všetky nasledujúce podmienky, ktoré vyplývajú z podmienok a obmedzení Nadradenej úverovej zmluvy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nepretrváva a výplata úrokových výnosov nespôsobí akýkoľvek Prípád porušenia definovaný v Nadradenej úverovej zmluve;</li> <li>• kreditný zostatok na rezervnom účte dlhovej služby Emitenta dosahuje stanovenú čiastku;</li> <li>• ukazovateľ krytia dlhovej služby vypočítaný podľa daného vzorca je najmenej 120%;</li> <li>• celková suma potrebná na výplatu úrokového výnosu nepresiahne sumu Voľnej prebytočnej hotovosti (Free Excess Cash) vypočítanú podľa vzorca uvedeného nižšie na základe údajov z Relevantnej účtovnej závierky;</li> <li>• Emitent uhradil Nadradeným bankovým veriteľom všetky čiastky splatné podľa podmienok Nadradenej úverovej zmluvy; a</li> <li>• Nadradení bankovní veritelia udelili Emitentovi súhlas so spôsobom výpočtu a splnenia týchto požiadaviek a ukazovateľov a súhlasili s výplatom úrokového výnosu.</li> </ul> <p>Akákoľvek nevyplatená suma úrokových výnosov bude spolu s príslušným úrokom bez ohľadu na splnenie uvedených podmienok vyplatená spolu s riadnym úrokom za posledné Výnosové obdobie, nie však skôr než budú uspokojené všetky pohľadávky Nadradených bankových veriteľov na základe Nadradenej úverovej zmluvy.</p> |

| Prvok | Požiadavka na zverejnenie        |   |
|-------|----------------------------------|---|
|       |                                  | <p><b>Konvencia</b></p> <p>Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom za obdobie kratšie ako jeden rok sa použije konvencia na výpočet úrokov „BCK – Standard 30E/360“, podľa ktorej jeden rok obsahuje 360 dní rozdelených do 12 mesiacov po 30 kalendárnych dňoch, pričom v prípade neúplného mesiaca sa bude vychádzať z počtu skutočne uplynutých dní. Stanovenie výnosov z Dlhopisov Agentom pre výpočty bude (s výnimkou zjavnej chyby) pre všetkých Majiteľov dlhopisov konečné a záväzné.</p> <p><b>Deň vydania Dlhopisov</b></p> <p>Deň vydania Dlhopisov (dátum Emisie) je stanovený na 7. septembra 2016.</p> <p><b>Deň splatnosti</b></p> <p>Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov, bude celková menovitá hodnota Dlhopisov splatná jednorazovo 7. septembra 2022. Vzhľadom na podriadenosť Dlhopisov však menovitá hodnota Dlhopisov nebude splatená skôr než budú uspokojené všetky pohľadávky Nadradených bankových veriteľov na základe Nadradenej úverovej zmluvy.</p> <p><b>Zástupca Majiteľov dlhopisov</b></p> <p>Nebol ustanovený žiadny zástupca Majiteľov dlhopisov.</p> |
| C.10  | <b>Derivátová zložka.</b>        | Nepoužije sa, pretože Dlhopis nemá žiadnu derivátovú zložku.  |
| C.11  | <b>Prijatie na obchodovanie.</b> | <p>Emitent požiadava najneskôr po upísaní celkovej menovitej hodnoty Dlhopisov alebo po uplynutí lehoty na upísovanie Dlhopisov (v prípade, ak celková menovitá hodnota Dlhopisov nebude upísaná do konca lehoty stanovenej na upísovanie) Burzu cenných papierov v Bratislave, a.s. (ďalej len <b>BCPB</b>) o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadaval ani nemieni požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na žiadnom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.</p>  |

#### Oddiel D – Riziká

| Prvok | Požiadavka na zverejnenie   |   |
|-------|---|---|
| D.2   | <p><b>Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre Emitenta.</b></p> | <p>Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi sú:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dopyt po prenájme obchodných a kancelárskych priestorov je závislý okrem iného aj od všeobecných ekonomických podmienok na trhu. Akákoľvek výraznejšia strata nájomcov, prípadne pokles dopytu po prenájme administratívnych budov alebo kancelárskych plôch by mohla negatívne ovplyvniť hospodársku a finančnú situáciu Emitenta.</li> <li>• Emitent podniká v oblasti realitného trhu, na ktorom musí pružne reagovať na meniacu sa situáciu, na správanie konkurencie a požiadavky nájomcov a spotrebiteľov. Prípadné zvýšenie konkurencieschopnosti iných subjektov na realitnom trhu alebo znižovanie trhového nájomného by mohlo mať negatívny dopad na hospodárenie Emitenta.</li> <li>• Emitent je vystavený kreditnému riziku najmä z prenájmu nehnuteľností a v menšej miere z poskytovania hotelových služieb (primárne obchodné pohľadávky) a z finančných aktivít. Emitent je do veľkej miery závislý na platobnej schopnosti nájomcov. Emitent taktiež poskytol alebo plánuje poskytnúť svojej materskej spoločnosti Trenesma dlhové financovanie vo výške spolu takmer</li> </ul> |

| Prvok      | Požiadavka na zverejnenie   |   |
|------------|---|---|
|            |   | <p>150 miliónov EUR.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emitent čelí rizikám spojeným s uzavretím Nadradenej úverovej zmluvy a plneniu povinností z nej vyplývajúcich. V súlade s podmienkami Nadradenej úverovej zmluvy a súvisiacej zabezpečovacej dokumentácie bolo zriadené záložné právo v prospech Nadradených bankových veriteľov (ktorých zastupuje agent pre zabezpečenie) na prakticky celý majetok Emitenta, vrátane pohľadávok Emitenta voči svojim nájomcom a všetkého nehnuteľného majetku tvoriaceho komplex Eurovea s výnimkou budovy a väčšiny ďalších aktív tvoriacich hotel Sheraton. Pokiaľ by došlo k výkonu záložného práva, Emitentovi by sa významne obmedzila alebo úplne znemožnila dispozícia s majetkom a mohlo by dôjsť k presmerovaniu peňažných tokov od nájomcov priamo Nadradeným bankovým veriteľom. Takáto situácia by znamenala výrazné zhoršenie finančnej situácie Emitenta, jeho schopnosti plniť záväzky z Dlhopisov a vzhľadom na podriadenosť pohľadávok z Dlhopisov by takáto situácia veľmi pravdepodobne viedla k nemožnosti uspokojenia pohľadávok z Dlhopisov.</li> <li>• Akcionár Emitenta podnikol kroky na zníženie základného imania spoločnosti na hodnotu približne 131 miliónov EUR. Oznámenie o znížení základného imania a upovedomenie veriteľov o ich práve požadovať zabezpečenie bolo uverejnené v Obchodnom vestníku 11. augusta 2016. Rozdiel medzi pôvodným základným imaním a novým základným imaním bude vyplatený akcionárovi - materskej spoločnosti. V dôsledku zníženia základného imania sa očakáva pokles vlastného imania Emitenta na hodnotu približne 30 miliónov EUR.</li> <li>• Emitent v danom čase nemusí mať k dispozícii zdroje na pokrytie svojich dlhov, pracovného kapitálu a kapitálových výdavkov.</li> <li>• Hodnota aktív vedená v účtovníctve spoločnosti môže byť ovplyvnená trhovým ocenením a prípadnou tvorbou opravnej položky k účtovnej hodnote majetku.</li> <li>• Emitent je vystavený riziku predčasného ukončenia nájomných zmlúv zo strany súčasných alebo budúcich nájomcov a kolísania výšky nájomného.</li> <li>• Uzatvorené majetkové poistenie neposkytuje plné krytie všetkých rizík súvisiacich s majetkom Emitenta.</li> <li>• Emitent vlastní budovu hotela Sheraton v Bratislave, ktorú zvažuje predat'. Vzhľadom na trhové podmienky Emitentovi môže vzniknúť potenciálna strata z predaja hotela.</li> <li>• Emitent závisí od poskytovania služieb zo strany spoločností v skupine Emitenta.</li> <li>• V prípade straty kľúčových členov manažmentu či úniku citlivých informácií o Emitentovi môže dôjsť k ohrozeniu fungovania Emitenta alebo ohrozenia jej doterajšieho postavenia na trhu.</li> <li>• Skupina Emitenta čelí riziku kolísania budúceho cash flow z dôvodu zmien trhových úrokových sadzieb.</li> </ul> |
| <b>D.3</b> | <b>Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre cenné papiere.</b> | <p>Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom sú:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciálny investor by nemal investovať do Dlhopisov bez odborného posúdenia, ktoré urobí buď sám alebo spolu s finančným poradcom. Investor by mal mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká investície do Dlhopisov.</li> <li>• Dlhopisy sú podriadené dlhopisy a v súlade s ich podmienkami sú podriadené osobitne voči pohľadávkam Nadradených bankových veriteľov Emitenta vyplývajúcim z Nadradenej úverovej zmluvy. To okrem iného znamená, že</li> </ul>  |

| Prvok | Požiadavka na zverejnenie |  |
|-------|---------------------------|--|
|       |                           | <p>výplaty výnosov z Dlhopisov podliehajú splneniu určitých podmienok a nároky Majiteľov Dlhopisov z dôvodu riadneho alebo predčasného splatenia menovitej hodnoty Dlhopisov nebudú v žiadnom prípade uspokojené skôr než nároky Nadradených bankových veriteľov.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Výplata úrokového výnosu z Dlhopisov podlieha podmienkam vyplývajúcim z Nadradenej úverovej zmluvy a v konečnom dôsledku súhlasu Nadradených bankových veriteľov. Aj keď nezaplatený úrokový výnos bude pripočítaný k čiastke určenej na vyplatenie pri konečnej splatnosti Dlhopisov, nesplnenie daných podmienok môže spôsobiť, že výnos z Dlhopisov bude v danom čase nižší, než Majiteľ dlhopisov predpokladá.</li> <li>• Dlhopisy rovnako ako akákoľvek iná pôžička podliehajú riziku nesplatenia. Za určitých okolností môže dôjsť k tomu, že Emitent nebude schopný splácať záväzky z Dlhopisov.</li> <li>• Návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť negatívne ovplyvnená výškou inflácie.</li> <li>• Návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť negatívne ovplyvnená daňovým zaťažením vrátane zrážkovej dane.</li> <li>• Obchodovanie s Dlhopismi môže byť menej likvidné ako obchodovanie s inými dlhovými cennými papiermi.</li> <li>• Zmena právnych predpisov v budúcnosti môže negatívne ovplyvniť hodnotu Dlhopisov.</li> <li>• Návratnosť investícií do Dlhopisov môžu negatívne ovplyvniť rôzne poplatky tretích strán (napr. poplatky za vedenie evidencie Dlhopisov).</li> </ul> |

### Oddiel E – Ponuka

| Prvok       | Požiadavka na zverejnenie  |  |
|-------------|--|--|
| <b>E.2b</b> | <b>Dôvody ponuky a použitia výnosov, ak sú iné než tvorba zisku alebo zaistenie proti určitým rizikám.</b> | <p>Účelom použitia finančných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s emisiou, týkajúcich sa najmä vypracovania Prospektu a súvisiacich služieb, schválenia Prospektu, pridelenia ISIN, vydania Dlhopisov, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, právnych služieb a iných odborných činností je výplata akcionárovi Trenesma v súvislosti so znížením základného imania a poskytnutie financovania akcionárovi Trenesma.</p> <p>Čistý výťažok Emisie bude po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s emisiou v odhadovanej výške okolo 98.100.000 EUR použitý na vyššie uvedené účely.</p> |
| <b>E.3</b>  | <b>Opis podmienok ponuky.</b>  | <p>Predpokladaný objem Emisie (t.j. najvyššia suma menovitých hodnôt) je do 100.000.000 EUR. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1.000 EUR. Dlhopisy budú ponúkané v Slovenskej republike na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa ustanovenia § 120 Zákona o cenných papieroch.</p> <p>Dátum vydania Dlhopisov je stanovený na 7. septembra 2016. Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upisovania) Dlhopisov potrvá odo dňa 7. septembra 2016 do dňa 25. augusta 2017 (12:00 hod.). Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t.j. začiatku pripisovania Dlhopisov na príslušné účty) a zároveň aj dňom vydania Dlhopisov bude 7. september 2016.</p>  |

| Prvok      | Požiadavka na zverejnenie   |   |
|------------|---|---|
|            |   | <p>Dlhopisy budú vydávané priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t.j. pripisovania na príslušné majetkové účty) skončí najneskôr jeden mesiac po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov alebo jeden mesiac po upísaní najvyššej sumy menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr). Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy v menšom objeme, než bola najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú. Minimálna výška objednávky je stanovená na jeden kus Dlhopisu. Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov. Čistá kúpna cena Dlhopisov, ktorá bude vyplatená Emitentovi, môže byť znížená o odmenu, poplatky či výdavky spojené s upísaním a kúpou Dlhopisov.</p> <p>Podmienkou účasti na verejnej ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom totožnosti. Investori budú uspokojovaní podľa času zadania svojich objednávok, pričom po naplnení celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené, takže nemôže nastať situácia znižovania upisovania. Po upísaní a pripísaní Dlhopisov na účty Majiteľov dlhopisov bude Majiteľom dlhopisov zaslané potvrdenie o upísaní Dlhopisov, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Dlhopisy budú na základe pokynu Hlavného manažéra bez zbytočného odkladu pripísané na účty Majiteľov dlhopisov vedené v Príslušnej evidencii.</p> <p>Po predaji Dlhopisov v primárnej ponuke môže prebehnúť sekundárna ponuka zo strany finančných sprostredkovateľov na základe súhlasu Emitenta s použitím Prospektu, ako je uvedené v tomto Prospekte.</p> |
| <b>E.4</b> | <b>Opis všetkých záujmov, ktoré sú pre Emisiu/ponuku podstatné [...]</b>      | <p>Nepoužije sa.</p> <p>Ku dňu vyhotovenia Prospektu Emitentovi nie je známy žiadny záujem akejkoľvek fyzickej alebo právnickej osoby zúčastnenej na Emisii, ktorý by bol pre Emisiu/ponuku podstatný.</p>  |
| <b>E.7</b> | <b>Odhadované náklady, ktoré Emitent alebo ponúkajúci účtuje investorovi.</b> | <p>Emitent ani Hlavný manažér neúčtujú investorom žiadne náklady ani poplatky v súvislosti s primárnym predajom Dlhopisov.</p> <p>Pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu formou verejnej ponuky na základe súhlasu udelenému finančným sprostredkovateľom s použitím tohto Prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzovníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z Menovitej hodnoty Dlhopisov, najmenej však 40 EUR.</p>   |



## 2. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

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

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

### 2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

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

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

Hospodárske výsledky Emitenta sú závislé primárne na udržiavaní čo najvyššej obsadenosti obchodných a kancelárskych nebytových priestorov v komplexe Eurovea takými nájomcami, ktorí sú ochotní a schopní riadne a včas platiť dohodnuté nájomné. Dopyt po prenájme obchodných a kancelárskych priestorov je závislý okrem iného aj od všeobecných ekonomických podmienok na trhu, ako je rast hrubého domáceho produktu, miera nezamestnanosti, inflácie či investícií. Súčasná situácia v Európe a nevyriešené otázky týkajúce sa vzťahu Spojeného kráľovstva a Európskej únie v budúcnosti, nízkej miery hospodárskeho rastu a pomoci neúmerne zadlženým členom EÚ môžu viesť k zhoršeniu podnikateľského prostredia a celkovej ekonomickej situácie v Slovenskej republike. Akákoľvek výraznejšia strata nájomcov, prípadne pokles dopytu po prenájme administratívnych budov alebo kancelárskych plôch by mohla negatívne ovplyvniť hospodársku a finančnú situáciu Emitenta.

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

Emitent podniká v oblasti realitného trhu, na ktorom musí pružne reagovať na meniacu sa situáciu, na správanie konkurencie a požiadavky nájomcov a spotrebiteľov. Napriek tomu, že Emitent vlastní jeden z najvýznamnejších obchodno-kancelárskych komplexov v Bratislave, čelí na realitnom trhu veľkému počtu konkurentov, ktorých počet sa neustále zväčšuje s pribúdaním nových realitných projektov. Zvýšenie konkurencie vrátane budovania nových realitných projektov preto môže nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, postavenie na trhu, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Emitenta.

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

### ***Kreditné riziko***

Kreditné riziko znamená riziko neschopnosti dlžníka plniť svoje záväzky z finančných alebo obchodných vzťahov, ktoré môžu viesť k finančným stratám. Emitent je vystavený kreditnému riziku najmä z prenájmu nehnuteľností a poskytovania hotelových služieb (primárne obchodné pohľadávky) a z finančných aktivít, vrátane vkladov v bankách a pôžičiek poskytnutých tretím osobám a iných finančných inštrumentov. Manažment Emitenta má zavedenú kreditnú politiku a vystavenie kreditnému riziku je tak monitorované na priebežnej báze.

Emitent taktiež poskytol svojej materskej spoločnosti Trenesma dlhové financovanie vo výške takmer 50 miliónov EUR so splatnosťou 10 rokov a plánuje jej poskytnúť ďalšie dlhové financovanie s úverovým rámcom do 100 miliónov EUR. Časť pohľadávok Emitenta z tohto dlhového financovania však bude započítaná oproti záväzku vyplývajúcejmu zo zníženia základného imania Emitenta a súvisiacej výplaty akcionára Emitenta. Prípadná neschopnosť materskej spoločnosti splácať úrok alebo iné platby z poskytnutého dlhového financovania môže mať negatívny vplyv na finančnú situáciu Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Emitent je tiež do veľkej miery závislý na platobnej schopnosti nájomcov. Akékoľvek zhoršenie ich platobnej disciplíny môže viesť k neplateniu nájomného v dohodnutej výške, čo by mohlo negatívne zasiahnuť cash flow Emitenta. V prípade potreby núteného vymáhania pohľadávok nesplatených nájomcami by zároveň vznikli administratívne náklady na ich súdne vymáhanie.

Bonita dlžníka je posudzovaná individuálne a pre nájomné zmluvy sú vyžadované záruky vo forme kaucii či bankových záruk vo výške jedného až troch mesačných nájomov. Platby za nájom a služby spojené s nájomom sa všeobecne vykonávajú vo forme záloh, čím dochádza k zníženiu rizika nezaplatených pohľadávok.

Bez ohľadu na všetky opatrenia však porušenie záväzkov zo strany nájomcov alebo iných dlžníkov Emitenta, môže mať významný negatívny vplyv na finančnú situáciu a hospodárske výsledky Emitenta a tiež na jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Emitent eviduje k 31.3.2016 pohľadávky 30 dní po splatnosti a viac v objeme 2,37 miliónov EUR, na ktoré je tvorená opravná položka v účtovníctve Emitenta vo výške 1,85 miliónov EUR.

### ***Riziká spojené s nadradeným bankovým financovaním***

Dňa 23. júna 2016 bola uzavretá úverová zmluva medzi Emitentom ako dlžníkom a konzorciom bánk pod vedením Tatra banky, a.s. (ďalej len **Nadradená úverová zmluva**, pričom tento pojem zahŕňa všetky jej dodatky, zmeny a novácie), na základe ktorej banky poskytli Emitentovi úver, ktorého účelom je refinancovanie pôvodného bankového financovania Emitenta za výhodnejších podmienok. Pôvodný bankový úver bol splatený dňa 7. júla 2016. Celková výška istiny nového úveru k 7. júlu 2016 je 250.000.000 EUR. V súlade s podmienkami Nadradenej úverovej zmluvy a súvisiacej zabezpečovacej dokumentácie bolo zriadené záložné právo v prospech Nadradených bankových veriteľov (ktorých zastupuje agent pre zabezpečenie) na prakticky celý majetok Emitenta, vrátane pohľadávok Emitenta voči svojim nájomcom a všetkého nehnuteľného majetku tvoriaceho komplex Eurovea s výnimkou budovy a väčšiny ostatných aktív tvoriacich hotel Sheraton. Ak dôjde k porušeniu podmienok Nadradenej úverovej zmluvy alebo súvisiacej dokumentácie (Finančných dokumentov v zmysle Nadradenej úverovej zmluvy), Nadradení bankovní veritelia (konajúc prostredníctvom agenta pre zabezpečenie) majú za stanovených podmienok právo začať s výkonom záložného práva. Výkon záložného práva by Emitentovi významne obmedzil alebo úplne znemožnil dispozíciu s jeho majetkom a mohol by tiež znamenať presmerovanie peňažných tokov od nájomcov priamo Nadradeným bankovým veriteľom. Takáto situácia by znamenala výrazné zhoršenie finančnej situácie Emitenta jeho schopnosti plniť záväzky z Dlhopisov a vzhľadom na podriadenosť pohľadávok z Dlhopisov by takáto situácia veľmi pravdepodobne viedla k nemožnosti uspokojenia pohľadávok z Dlhopisov.

### ***Riziká spojené so znížením základného imania***

Akcionár Emitenta prijal rozhodnutie o znížení základného imania Emitenta zo súčasnej hodnoty približne 224 miliónov EUR na hodnotu približne 131 miliónov EUR, pričom oznámenie o znížení základného imania a upovedomenie veriteľov o ich práve požadovať zabezpečenie bolo v Obchodnom vestníku zverejnené 11. augusta 2016. Rozdiel medzi pôvodným základným imaním a novým základným imaním bude vyplatený akcionárovi - materskej spoločnosti Trenesma. Na túto výplatu sa použijú prevažne cudzie zdroje vrátane výnosov z predaja Dlhopisov v hodnote približne 100 miliónov EUR. Znížením základného imania a výplatom akcionárovi dôjde k výraznému zníženiu vlastného imania a tým aj kreditnej kvality Emitenta oproti jeho finančnej situácii opísanej v auditovanej účtovnej závierke Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2015. Emitent očakáva, že v dôsledku zníženia základného imania poklesne jeho vlastné imanie na hodnotu približne 30 miliónov EUR.

### ***Riziko likvidity***

Hlavným cieľom riadenia rizika likvidity je obmedziť riziko, že Emitent nebude mať k dispozícii zdroje na pokrytie svojich dlhov, pracovného kapitálu a kapitálových výdavkov, ku ktorým je zaviazaný. Riadenie likvidity Emitenta má za cieľ zabezpečiť zdroje, ktoré budú k dispozícii v každom okamihu tak, aby zabezpečili úhradu záväzkov v čase ich splatnosti. Emitent používa rozličné metódy na riadenie rizika likvidity, napríklad riadi riziko likvidity priebežným monitorovaním plánovaného a aktuálneho cash flow tak, že svoje investície do nehnuteľností financuje dlhodobo, pravidelne ich refinancuje a príjmami z nájomného a zo služieb spojených s nájmom pokrýva krátkodobé záväzky a čiastočne aj investície do nehnuteľností. Emitent je vystavený podmienenému riziku likvidity, ktoré vyplýva z Nadradenej úverovej zmluvy alebo iného dlhového financovania, ak by sa veritelia stali oprávnení požadovať predčasnú splatnosť úveru, čo môže viesť k dodatočnej potrebe finančných prostriedkov skôr ako podľa pôvodnej zmluvnej splatnosti. Emitent monitoruje plnenie úverových podmienok pravidelne a stanovuje cieľové hodnoty, ktoré majú byť dosiahnuté za účelom neporušenia úverových záväzkov.

Napriek všetkým opatreniam nemožno vylúčiť, že Emitent bude z vyššie uvedených dôvodov čeliť nedostatku likvidity, ktorý by mohol negatívne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho hospodárske výsledky, finančnú situáciu a v konečnom dôsledku schopnosť plniť svoje záväzky.

### ***Riziko zmeny hodnoty aktív***

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

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

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

Nájomné zmluvy uzatvárané s jednotlivými nájomcami obchodných a administratívnych priestorov vo vlastníctve Emitenta, upravujú následky prípadov porušenia nájomnej zmluvy alebo spôsob predčasného skončenia. Veľkú časť uzatvorených nájomných zmlúv tvoria dlhodobé kontrakty a ich prípadné predčasné ukončenie zo strany významného nájomcu, ktorého sa nepodarí nahradiť v primeranom čase, by mohlo mať podstatný vplyv na hospodárske výsledky Emitenta.

### ***Riziká spojené s poistením majetku***

Emitent má uzatvorené majetkové poistenie svojich najdôležitejších aktív. Emitent však nemôže zaručiť, že náklady spojené s prípadnými živelnými či inými nepredvídateľnými udalosťami (napríklad požiarom, búrkou, povodňou, záplavou, víchricou, krupobitím, a pod.) nebudú mať negatívny dopad na majetok Emitenta a jej hospodársku a finančnú situáciu, vzhľadom na to, že poistenie neposkytuje plné krytie všetkých rizík súvisiacich s nehnuteľnosťami a ostatným majetkom vo vlastníctve Emitenta.

### ***Riziká spojené s predajom hotela***

Emitent má vo svojom vlastníctve budovu hotela Sheraton v Bratislave, ktorú zvažuje predať. Súčasný hospodársky výsledok hotela odzrkadľujú jeho hodnotu evidovanú v účtovníctve Emitenta. Emitent však nemôže zaručiť, že možný predaj na voľnom trhu bude realizovaný za stanovenú cenu. Emitentovi tak môže vzniknúť potenciálna strata z predaja hotela.

### ***Riziko závislosti na službách a riziko straty kľúčových osôb***

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

### ***Riziko úniku informácií***

V prípade úniku citlivých informácií o Emitentovi, napríklad v dôsledku konania kľúčových osôb, môže dôjsť k ohrozeniu fungovania Emitenta alebo ohrozenia jej doterajšieho postavenia na trhu, čo by mohlo priniesť zhoršenie finančných výsledkov Emitenta a mať tak nepriaznivý vplyv na plnenie záväzkov Emitenta z Dlhopisov.

### ***Riziko úrokovej sadzby***

Riziko úrokovej sadzby predstavuje riziko, že fair value alebo budúce cash flow z finančných inštrumentov bude kolísať z dôvodu zmien trhových úrokových sadzieb. Riziko úrokovej sadzby je monitorované vedením Emitenta na kvartálnej báze. Vystavenie riziku úrokovej sadzby sa vzťahuje predovšetkým k dlhodobému bankovému úveru Emitenta s pohyblivou úrokovou sadzbou založenou na referenčnej sadzbe EURIBOR na obdobie 3 až 12 mesiacov navýšenú o fixnú maržu. Nadradená úverová zmluva obsahuje povinnosť Emitenta uzavrieť zaistenie proti vývoju úrokovej sadzby formou derivátových obchodov, formou swapu úrokovej sadzby. Obchodné pohľadávky a dlhy (iné ako kaucie zaplatené nájomníkmi) sú bezúročné a majú dátum splatnosti do jedného roka.

Opatrenia na zamedzenie rizika úrokovej sadzby sa môžu ukázať ako nedostatočné a ich prípadné zlyhanie by mohlo mať negatívny vplyv na hospodársky výsledok Emitenta.

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

### ***Všeobecné riziká spojené s Dlhopismi***

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

- (i) mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, výhod a rizík investície do Dlhopisov a zhodnotenie informácií obsiahnutých v tomto Prospekte a jeho prípadných dodatkoch;

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

#### ***Riziko spojené s podriadenosťou dlhopisov***

Dlhopisy sú podriadené dlhopisy podľa §20a Zákona o dlhopisoch a v súlade s ich podmienkami sú podriadené osobitne voči pohľadávkam Nadradených bankových veriteľov Emitenta vyplývajúcim z Nadradenej úverovej zmluvy. To okrem iného znamená, že výplaty výnosov z Dlhopisov podliehajú splneniu podmienok uvedených v odseku 10.1 Podmienok Dlhopisov a nároky Majiteľov Dlhopisov z dôvodu riadneho alebo predčasného splatenia menovitej hodnoty Dlhopisov nebudú v žiadnom prípade uspokojené skôr než nároky Nadradených bankových veriteľov. Podmienky Dlhopisov uvádzajú výslovne, že Majitelia Dlhopisov s takýmto podriadením súhlasia.

Akákoľvek pohľadávka vyplývajúca z Dlhopisov bude v konkurze na majetok Emitenta, v likvidácii Emitenta a v reštrukturalizácii Emitenta podriadená všetkým ostatným nepodriadeným pohľadávkam Emitenta a takáto pohľadávka bude uspokojená až po uspokojení všetkých ostatných pohľadávok okrem pohľadávok, ktoré sú viazané rovnakou alebo podobnou podmienkou podriadenosti.

#### ***Riziko spojené s možnosťou nevyplatenia úrokových výnosov***

Vyplatenie úrokových výnosov z Dlhopisov je podmienené splnením určitých podmienok a požiadaviek na finančné ukazovatele Emitenta uvedených v odseku 10.1 nižšie. Tieto podmienky a ukazovatele sa týkajú predovšetkým splnenia povinností voči Nadradeným bankovým veriteľom a udržiavania určitej úrovne zostatku na rezervnom účte dlhovej služby (*Debt Service Reserve Account*), ukazovateľa krytia dlhovej služby (*Debt Service Coverage Ratio*) a voľnej hotovosti (*Free Excess Cash*) tak ako vyplývajú z povinností Emitenta podľa Nadradenej úverovej zmluvy. Okrem toho spôsob plnenia požiadaviek a finančných ukazovateľov ako aj metodika ich výpočtu bude podliehať kontrole a v konečnom dôsledku súhlasu Nadradených bankových veriteľov. Je možné, že Nadradení bankovní veritelia nebudú súhlasiť so spôsobom plnenia alebo metodikou výpočtu a v tom prípade Emitent nebude oprávnený úrokový výnos vyplatiť. Aj keď nezaplatený úrokový výnos bude pripočítaný k čiastke určenej na vyplatenie v Deň konečnej splatnosti Dlhopisov, nesplnenie daných podmienok a finančných ukazovateľov môže spôsobiť, že výnos z Dlhopisov bude v danom čase nižší, než Majiteľ dlhopisov predpokladá. Okrem toho vzhľadom na podriadenosť Dlhopisov akékoľvek nároky z dôvodu riadneho alebo predčasného splatenia menovitej hodnoty Dlhopisov (vrátane nároku na úhradu odložených čiastok úrokových výnosov) nebudú uspokojené skôr než nároky Nadradených bankových veriteľov.

#### ***Riziko nesplatenia***

Za určitých okolností môže dôjsť k tomu, že Emitent nebude schopný vyplácať úroky z Dlhopisov a hodnota pre Majiteľov dlhopisov pri odkúpení môže byť nižšia ako výška ich pôvodnej investície, za určitých okolností môže byť hodnota i nula.

### ***Riziko pevne určenej úrokovej sadzby***

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

### ***Riziko likvidity***

Emitent požiadal o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, ale skutočnosť, že Dlhopisy môžu byť obchodované na regulovanom voľnom trhu, nemusí viesť k vyššej likvidite Dlhopisov. Na nelikvidnom trhu nemusí byť možné kedykoľvek predat' Dlhopisy za adekvátnu cenu.

### ***Menové riziko***

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

### ***Riziko inflácie***

Na výnosy z investície do Dlhopisov môže mať vplyv inflácia. Inflácia znižuje hodnotu meny a tým negatívne ovplyvňuje reálny výnos z investície.

### ***Zdanenie***

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

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

### ***Zmena práva***

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

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

Potenciálni investori do Dlhopisov by si mali byť vedomí, že kúpa Dlhopisov môže byť predmetom zákonných obmedzení ovplyvňujúcich platnosť ich nadobudnutia. Ani Emitent, ani Hlavný manažér nemá ani nepreberá

zodpovednosť za zákonnosť nadobudnutia Dlhopisov potenciálnym kupujúcim Dlhopisov, či už podľa jurisdikcie jeho založenia alebo jurisdikcie, kde je činný (pokiaľ sa líšia). Potenciálny kupujúci sa nemôže spoliehať na Emitenta ani na Hlavného manažéra v súvislosti so svojím rozhodovaním ohľadom zákonnosti nadobudnutia Dlhopisov.

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

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

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

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

### 3. ÚDAJE O EMITENTOVI

#### 3.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v článku 3 „Údaje o Emitentovi“ je Emitent – spoločnosť EUROVEA, a.s., so sídlom Pribinova 10, Bratislava 811 09, Slovenská republika, IČO: 35 825 600, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 2862/B, v mene ktorej koná Ing. Peter Korbačka, predseda predstavenstva. Jeho podpis je uvedený v časti 4.1 Prospektu.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v článku 3 „Údaje o Emitentovi“ Prospektu v súlade so skutočnosťou a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť ich význam.

#### 3.2 Zákonní audítori

##### (a) Audítori Emitenta za obdobie, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie

Audítorm Emitenta je spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítov pod č. 96.

##### (b) Zmeny audítorov počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie

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

#### 3.3 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta

Emitent nemá povinnosť zostavovať konsolidované účtovné závierky a nemá ani povinnosť zostavovať účtovné závierky podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS. Preto historické finančné údaje Emitenta pochádzajú z jeho individuálnych auditovaných účtovných závierok za rok končiaci 31. decembra 2015 a 31. decembra 2014 zostavených podľa Slovenských účtovných štandardov.

Vybrané finančné údaje z uvedených účtovných závierok Emitenta sú nasledovné:

| <b>Skrátená súvaha</b>              |                    |                    |                     |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| <i>tis. EUR</i>                     | 31/12/2015         | 31/12/2014         | 31/12/2013          |
|                                     | (auditované)       | (auditované)       | (auditované)        |
| <b>Spolu majetok</b>                | <b>338.387.442</b> | <b>344.413.775</b> | <b>357.520.700</b>  |
| Pozemky                             | 12.786.820         | 12.794.497         | 12.797.523          |
| Stavby                              | 282.555.224        | 290.534.402        | 297.469.874         |
| Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok | 24.260.299         | 23.796.469         | 23.796.896          |
| Obežný majetok                      | 14.290.273         | 11.873.342         | 15.059.699          |
| <b>Vlastné imanie</b>               | <b>121.262.154</b> | <b>104.708.416</b> | <b>-110.021.994</b> |
| Záväzky                             | 214.181.328        | 236.154.160        | 464.006.401         |
| Dlhodobé bankové úvery              | 179.375.000        | 205.870.589        | 236.341.177         |
| Krátkodobé záväzky súčet            | 4.579.517          | 6.086.476          | 12.160.977          |
| Bežné bankové úvery                 | 26.495.589         | 20.470.588         | 9.070.588           |



| <b>Skrátený výkaz ziskov a strát</b>                |              |              |              |
|---|--------------|--------------|--------------|
| <i>tis. EUR</i>                                     | 31/12/2015   | 31/12/2014   | 31/12/2013   |
|   | (auditované) | (auditované) | (auditované) |
| Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet          | 40.163.886   | 36.151.979   | 37.670.025   |
| Náklady na hospodársku činnosť                      | 27.321.883   | 28.734.886   | 31.822.479   |
| Odpisy a opravné položky k majetku                  | 9.281.797    | 8.485.554    | 10.004.169   |
| Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti       | 12.842.003   | 7.417.093    | 5.847.545    |
| Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti          | -8.705.659   | -29.203.089  | -36.562.122  |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení | 4.133.254    | -21.789.040  | -30.714.745  |

### 3.4 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch vo vzťahu k Emitentovi sú uvedené v článku 2 „Rizikové faktory“.

### 3.5 Informácie o Emitentovi

#### (a) História Emitenta

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

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

V roku 2014 vtedajší akcionári BALLYMORE PROPERTIES B.V. a Ballymore Holand Limited predali svoje akcie v Emitentovi a noví vlastníci reštrukturalizovali úvery Emitenta a navýšili základné imanie z 19.086.550 EUR na súčasných 224.236.800 EUR. Od 26. februára 2015 je jediným akcionárom Emitenta spoločnosť Trenesma.

Ku dňu vyhotovenia Prospektu Emitent vlastní v komplexe Eurovea tri kancelárske budovy Central 1, 2 a 3 s celkovou nájomnou plochou 24.500 m<sup>2</sup> s aktuálnou obsadenosťou 75% a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 4,7 roka. Ďalej Emitent vlastní obchodné priestory nákupnej galérie Eurovea s celkovou nájomnou plochou 58.000 m<sup>2</sup>, s aktuálnou obsadenosťou 96% a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 4,3 roka a 5 hviezdičkový hotel Sheraton s 209 izbami s priemernou obsadenosťou 57,52% v roku 2015.

K 31. marcu 2016 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájmov obchodnej pasáže a nábrežia vo výške 18,8 milióna EUR a celkový zazmluvnený ročný príjem z nájmov kancelárskych priestorov vo výške 3,97 milióna EUR.

#### (b) Základné údaje o Emitentovi

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Obchodné meno</b>      | EUROVEA, a.s.  |
| <b>Miesto registrácie</b> | Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 2862/B, IČO: 35 825 600 |
| <b>Vznik eminenta</b>     | Emitent vznikol zápisom do obchodného registra dňa 26. novembra 2001.                            |
| <b>Doba trvania</b>       | Emitent bol založený na dobu neurčitú.   |
| <b>Spôsob založenia</b>   | Emitent bol založený ako akciová spoločnosť zakladateľskou zmluvou zo dňa                        |

|  |  |
|--|--|
|  | 5. novembra 2001 bez výzvy na upisovanie akcií.  |
| <b>Právna forma:</b>   | Akciová spoločnosť   |
| <b>Právny poriadok, podľa ktorého bol Eminent založený:</b>                      | Emitent bol založený a existuje podľa práva Slovenskej republiky.  |
| <b>Sídlo:</b>  | Pribinova 10, 811 09, Slovenská republika  |
| <b>Telefónne číslo:</b>  | +421 2 2091 5050   |
| <b>Základné imanie:</b>  | Základné imanie Emitenta predstavuje 224.236.800 EUR a je tvorené peňažným vkladom. Základné imanie je v plnom rozsahu splatené.<br>Základné imanie je rozvrhnuté na 300 kusov kmeňových listinných akcií znejúcich na meno: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100 ks v menovitej hodnote 895.560 EUR</li> <li>• 100 ks v menovitej hodnote 1.015.721 EUR</li> <li>• 100 ks v menovitej hodnote 331.087 EUR.</li> </ul> |
| <b>Zakladateľská listina a stanov:</b>   | Emitent bol založený zakladateľskou zmluvou dňa 5. novembra 2001. Spoločnosť dňa 5. novembra 2001 vydala stanov.   |
| <b>Predmet činnosti:</b>   | Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v článku II. stanov Emitenta (zoznam predmetu podnikania vid' v odseku 3.6(a) tohto Prospektu).  |
| <b>Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Eminent vykonáva svoju činnosť</b> | Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä Obchodný zákonník, zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).   |

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

Od zostavenia poslednej auditovanej účtovnej závierky Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2015 nedošlo k významným zmenám finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta

Emitent však uvádza nasledovné udalosti, ktoré (pravdepodobne) nastanú v blízkej budúcnosti a môžu mať významný vplyv na finančnú a obchodnú situáciu Emitenta:

**(i) Zníženie základného imania**

Prostriedky na akvizíciu Emitenta, vrátane akvizície úverov Emitenta, boli poskytnuté akcionármi Emitenta, čo viedlo k výraznému navýšeniu základného imania a vlastného imania Emitenta. K 31. decembru 2015 bolo základné imanie Emitenta približne 224 miliónov EUR a vlastné imanie približne 121 miliónov EUR. Akcionár Emitenta prijal rozhodnutie o znížení základného imania Emitenta zo súčasnej hodnoty približne 224 miliónov EUR na hodnotu približne 131 miliónov EUR. Rozdiel medzi pôvodným základným imaním a novým základným imaním bude vyplatený akcionárovi - materskej spoločnosti Trenesma. Emitent na vyplatenie akcionára pri znížení základného imania plánuje využiť najmä externé zdroje vrátane prostriedkov z vydania Dlhopisov. Emitent očakáva, že v dôsledku zníženia základného imania poklesne jeho vlastné imanie na hodnotu približne 30 miliónov EUR.

(ii) *Predaj hotela Sheraton*

Emitent zvažuje možnosť predaja hotela Sheraton tretej osobe do konca roku 2016. Emitent predpokladá, že táto transakcia významne neovplyvní plánované hospodárske výsledky Emitenta, nakoľko EBITDA hotela Sheraton za rok 2015 bola na úrovni len 1,2 milióna EUR.

(d) **Investície**

V čase od uverejnenia poslednej účtovnej závierky za rok končiaci 31. decembra 2015 do dňa vyhotovenia tohto Prospektu neboli Emitentom uskutočnené, ani žiadny orgán Emitenta neschválil, ani sa Emitent nezaviazal na žiadne významnejšie budúce investície, ktoré by boli relevantné vo vzťahu k posúdeniu schopnosti Emitenta splatiť svoje záväzky z Dlhopisov.

Emitent zvažuje investície do skvalitnenia obchodného centra a investície do fit-outu kancelárskych priestorov, ktoré ešte nie sú obsadené nájomníkmi. Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu však Emitent nie je voči žiadnej tretej strane zaviazaný uskutočniť významnejšie investície tohto druhu. Z tohto dôvodu nebolo potrebné, aby Emitent vytvoril predpokladané zdroje finančných prostriedkov potrebných na splnenie takýchto záväzkov.

**3.6 Prehľad podnikateľskej činnosti**

(a) **Predmet činnosti**

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

(b) **Hlavné činnosti**

Emitent pôsobí na bratislavskom trhu nehnuteľností, kde vlastní a spravuje obchodno-kancelársky komplex Eurovea zahŕňajúci 58.000 m<sup>2</sup> obchodných plôch, 24.500 m<sup>2</sup> kancelárskych plôch a 5 hviezdíčkový hotel Sheraton s 209 izbami. Emitent sa nezaobrá developerskou činnosťou. Hlavnou činnosťou Emitenta je prenájom vlastných obchodných a kancelárskych priestorov a prevádzkovanie hotela Sheraton.

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

Emitent považuje za svoje silné stránky:

*Prvotriedne aktíva*

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

### *Stabilný príjem*

Emitent ponúka bezpečný a stabilný príjem s potenciálom rastu. K 31. marci 2016 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájomov obchodnej pasáže a nábrežia vo výške 18,8 miliónov EUR pri obsadenosti 96% a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 4,3 roka, z nájomov kancelárskych priestorov vo výške 3,97 miliónov EUR pri obsadenosti 75% a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 4,7 roka.

### *Kvalitné portfólio nájomcov*

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

## **(c) Hlavné trhy**

Vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti Emitent súťaží na trhu kancelárskych priestorov, trhu maloobchodných priestorov a na trhu poskytovania hotelových služieb v Bratislava.

### *Makroekonomické faktory<sup>1</sup>*

Medzi kľúčové ukazovatele patrí predovšetkým HDP a jednotlivé zložky, ktoré sa podieľajú na jeho tvorbe. Reálne HDP stúplo v roku 2015 o 3,6% a podľa prognóz porastie v roku 2016 ešte o 3,0% a v roku 2017 o ďalších 3,1%. Pre porovnanie, v Eurozóne stúplo HDP v roku 2015 cca o 1,6 až 1,7 %.

Čo sa týka nezamestnanosti, tak na trhu práce je stále veľmi pozitívne dynamické prostredie. Priaznivý trend v poklese nezamestnanosti pretrváva už od februára a aktuálne predstavuje úroveň 10,3%, čo v porovnaní s minulými rokmi značí výrazný pokles (minulý rok bola miera nezamestnanosti 12,2% a v roku 2013 dokonca 14%). Fixné investície sa podieľali na tvorbe HDP okolo 3% a v roku 2015 boli na úrovni 14%. Očakávalo sa, že rast z minulých rokov bude v roku 2016 spomaľovať a porastie iba o 1%. Avšak príchod automobilky Jaguar Land Rover, ktorá sa rozhodla postaviť svoj výrobný závod pri Nitre, povedie k pozitívnemu nárastu HDP o 2,6 % v rokoch 2016 až 2021 oproti pôvodnej prognóze NBS.

V roku 2015 vzrástla súkromná spotreba o 2,4%, čo bolo podporené stabilným trhom práce. V nasledujúcich kvartáloch sa taktiež očakáva nárast súkromnej spotreby a to najviac od roku 2008, ktorý je spôsobený hlavne pozitívnym vývojom na trhu práce a predvolebnými fiškálnymi stimulmi. V roku 2016 sa očakáva nárast až o 3%. Aktuálna miera inflácie je na úrovni -0,5%, avšak očakáva sa jej rast na úroveň 1,3% v nasledujúcom roku.

Pohľad na jednotlivé investície naznačuje od začiatku roka 2016 relatívne silnú ekonomiku a trhovú dôveru. Priemyselný trh je vzhľadom k počtu uzatvorených transakcií a ponúk najaktívnejší za posledné roky. Silný záujem na primárnom a sekundárnom maloobchodnom trhu vychádza ako od miestnych tak aj zahraničných investorov. Medzi najdôležitejšie transakcie 1. štvrťroka patrí akvizícia Central Shopping Centre (prestížnych 36.000 m<sup>2</sup> nákupnej plochy v Bratislave, akvizícia od miestneho developera ImmoCap k Allianz Real Estate) a predaj LogCenter Nové Mesto (25.000 m<sup>2</sup> logistického parku patriacich dnes už pod Logicor, skôr Immofinanz).

V dôsledku investičnej klímy poklesli výnosy pri priemyselných projektoch, maloobchode a maloobchodných skladovacích plochách. Prvotriedne výnosy tvoria maloobchodné plochy, ktoré sú na úrovni 6%, kancelárske priestory vo výške 7% a priemyselné budovy vo výške 8%.

<sup>1</sup> Zdroj: Správa spoločnosti Jones Lang LaSalle, Bratislava City Report Q1 2016.

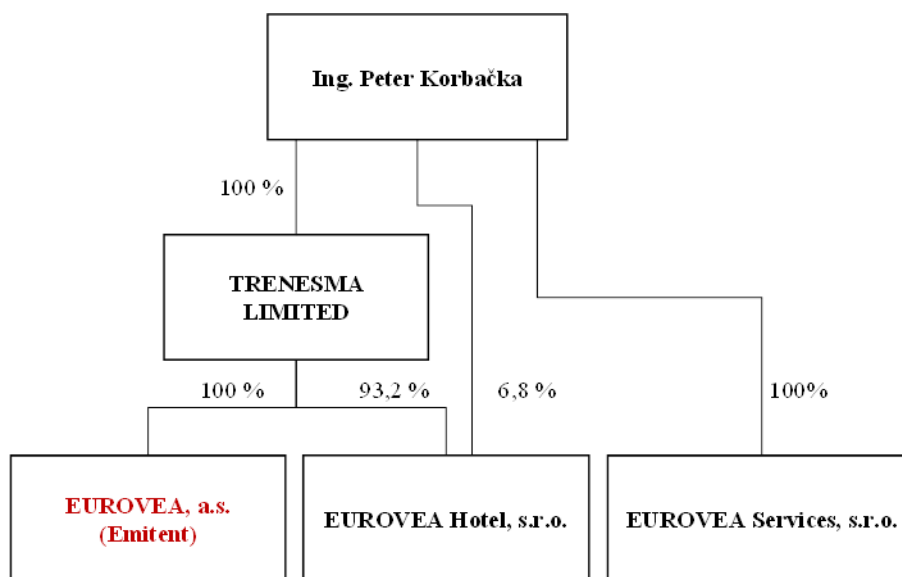
*Vývoj a stav jednotlivých trhov s kancelárskymi a maloobchodnými priestormi<sup>2</sup>*

Na trhu kancelárskych priestorov je zaznamenaný zvyšujúci sa záujem investorov a budovanie nových plôch. V 1. štvrťroku 2016 bol súhrn kancelárskych priestorov triedy A a B v Bratislave 1,54 mil. m<sup>2</sup>, z čoho 57,9% bolo reprezentovaných triedou A, a 42,1% triedou B. Súčasne bolo viac ako 150.000 m<sup>2</sup> nových kancelárskych priestorov vo výstavbe a väčšina z nich sa nachádza priamo v Bratislave I. Ku koncu roka sa očakáva dostavba takmer 110 tis. m<sup>2</sup> nových kancelárskych priestorov a zvyšok začiatkom roku 2017. Celková miera voľných priestorov v Bratislave sa oproti minulému štvrťroku znížila z 8,76% na 7,91%. Predstavuje tak historicky najnižšiu úroveň od roku 2008. Najnižšia miera voľných priestorov bola opäť zaznamenaná v centre mesta a to na úrovni 6,52%, nasledovaná širším centrom mesta na úrovni 8,41% a nakoniec okrajovými časťami mesta na úrovni 8,77%. Nájomné za kancelárske priestory v centre mesta je na úrovni 13 až 15 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac, v širšom centre potom 12,5 až 13,5 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac a v okrajových častiach vo výške 8 až 10 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac.

Maloobchodné priestory zahŕňajú celkovo približne 1,6 milióna m<sup>2</sup>. Viac ako 76% slovenských moderných maloobchodných priestorov tvoria nákupné centra, zvyšok tvoria maloobchodné parky (17,1%), obchodné domy a ďalšie typy maloobchodných predajní. Najviac nasýtený región týmito priestormi je v Bratislave, ktorý je v prepočte na obyvateľa vysoko nad európskym priemerom. Nákupné centrá tu predstavujú 229 m<sup>2</sup> na 1.000 obyvateľov, moderné nákupné priestory potom 296 m<sup>2</sup> na 1000 obyvateľov. Nájomné (EUR/m<sup>2</sup>/mesiac) v nákupných centrách dosahuje výšku 50 až- 85 EUR, v maloobchodných parkoch 8 až 15 EUR a v predajniach na hlavných uliciach 20 až 45 EUR.

### 3.7 Organizačná štruktúra

#### (a) Pozícia Emitenta v skupine Emitenta



#### (b) Organizačná štruktúra skupiny Emitenta

Emitent má jediného akcionára, a to spoločnosť TRENESMA LIMITED, založenú a existujúcu podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Kyriakou Matsi, 16 EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites, 1082, Nicosia, Cyperská republika (**Trenesma**). Trenesma priamo vlastní 100% akcií Emitenta.

Trenesma má jediného spoločníka, ktorým je Ing. Peter Korbačka, ktorý priamo vlastní 100% podiel na základnom imaní a 100% hlasovacích práv v spoločnosti Trenesma.

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

<sup>2</sup> Zdroj: Správa spoločnosti Jones Lang LaSalle, Bratislava City Report Q1 2016.

**(c) Popis významných spoločností zo skupiny Emitenta**

Skupinu Emitenta, ktorú ovláda Ing. Peter Korbačka, tvoria nasledovné spoločnosti:

- EUROVEA, a.s. – Emitent;
- Eurovea Services, s. r. o, poradenská spoločnosť, ktorá riadi a spravuje obchodné centrum a kancelárske priestory pre svojho jediného klienta – Emitenta;
- Eurovea Hotel, s.r.o., poradenská spoločnosť, ktorá riadi a spravuje hotel Sheraton pre svojho jediného klienta – Emitenta; a
- Trenesma, holdingová spoločnosť, pod ktorú sa združuje Emitent a spoločnosť Eurovea Hotel, s.r.o.

**(d) Závislosť Emitenta od subjektov zo skupiny Emitenta**

Vzhľadom k tomu, že Emitent nemá žiadnych vlastných zamestnancov, využíva pre správu a riadenie obchodného centra a kancelárskych priestorov spoločnosť zo skupiny Emitenta - Eurovea Services, s.r.o., a pre správu a riadenie hotelu Sheraton využíva spoločnosť Eurovea hotel, s.r.o.

**3.8 Informácie o trende**

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

**3.9 Prognózy a odhady zisku**

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

**3.10 Riadiace a dozorné orgány**

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

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

*Predstavenstvo Emitenta*

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

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

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

Prehľad relevantných údajov o členoch predstavenstva Emitenta je uvedený nižšie.

**Ing. Peter Korbačka**

---

|  |   |
|--|---|
| <b>Funkcia s dňom vzniku:</b>                        | Predseda predstavenstva od 14. júla 2014  |
| <b>Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:</b> | Peter Korbačka absolvoval Elektrotechnickú fakultu STU v Bratislave.<br>Okrem funkcie predsedu predstavenstva v Emitentovi, je tiež členom predstavenstva spoločností J & T REAL ESTATE, a.s. a J & T REAL ESTATE HOLDING, a.s. Zastáva tiež funkciu v dozornej rade spoločnosti SPP, a.s. Od 1. decembra 2011 je čestným obchodným zástupcom Slovenskej republiky v Singapore. Hovorí tromi jazykmi - anglicky, nemecky a rusky. |

**Radoslav Mokry**

---

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

**Mgr. Jana Tomová**

---

|  |  |
|--|--|
| <b>Funkcia s dňom vzniku:</b>                        | Člen predstavenstva od 11. februára 2016   |
| <b>Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:</b> | Jana Tomová absolvovala Právnickú fakultu UK v Bratislave a od roku 2005 je zapísaná ako advokát v zozname advokátov vedenom Slovenskou advokátskou komorou.<br><br>V rokoch 2001-2003 pracovala ako právnik na Magistráte Hlavného mesta SR Bratislavy na oddelení správy nehnuteľností. V rokoch 2003-2005 pracovala ako advokátsky koncipient v Advokátskej kancelárii JUDr. Petra Vrábla. V roku 2006 vykonávala činnosť ako samostatný advokát. V rokoch 2007-2014 pracovala v spoločnosti Ballymore Properties, s.r.o. ako firemný právnik. V roku 2011 pracovala ako odborný poradca na Ministerstve životného prostredia SR. Od roku 2014 pracuje ako firemný právnik v spoločnosti EUROVEA Services, s.r.o. V rokoch 2003-2010 pracovala ako konzultant pre rôzne developerské spoločnosti so zameraním na majetkovo-právne usporiadanie pozemkov, prípravu stavieb a súvisiace správne procesy. V rokoch 2008-2010 bola členom predstavenstva Bytového družstva Petržalka (najväčší správca bytov v SR). |

*Dozorná rada Emitenta*

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

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

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

Pracovná kontaktná adresa všetkých členov dozornej rady je Pribinova 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika. Prehľad relevantných údajov o jednotlivých členoch dozornej rady Emitenta je uvedený nižšie.

#### **Ing. Stanislav Korbačka**

---

|  |  |
|--|--|
| <b>Funkcia s dňom vzniku:</b>                        | Člen dozornej rady od 14. júla 2014  |
| <b>Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:</b> | Stanislav Korbačka absolvoval v roku 1962 České vysoké učení technické v Prahe, odbor strojný inžinierstvo. V roku 1962 nastúpil ako majster vo výrobe do spoločnosti Chemosvit Svit, kde pôsobil 4 roky. Potom pôsobil na viacerých riadiacich pozíciách v spoločnosti Mostáreň Brezno. Po roku nastúpil do J & T Global a.s., kde pôsobil až do roku 2007. Od tejto doby do roku 2008 bol členom dozornej rady v spoločnostiach J & T media Enterprises a.s., MAG MEDIA a.s. a v Slovenskej Produkčnej a.s. (tu pôsobil až do roku 2014). Okrem funkcie člena dozornej rady Emitenta je zároveň členom dozornej rady v spoločnosti Rezidencia Bárdošova a.s. |

#### **Ing. Roman Korbačka**

---

|  |   |
|--|---|
| <b>Funkcia s dňom vzniku:</b>                        | Člen dozornej rady od 13. júla 2016   |
| <b>Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:</b> | Roman Korbačka absolvoval Slovenskú technickú univerzitu v Bratislave, fakultu elektrotechnickú (odbor technická kybernetika). Predtým študoval v IMD (International Institute for Management Development) vo Švajčiarsku, kde získal titul MBA. Potom nastúpil na Edinburgh Business School, odbor účtovníctvo, financie a organizačné správanie.<br><br>Od roku 1992 pôsobil v rade spoločností najmä vo vedúcich pozíciách. V rokoch 1993 - 2000 bol konateľom spoločnosti Lucent Technologies v Bratislave a v rokoch 2002 - 2008 konateľom spoločnosti Radiokomunikace v Bratislave (patriaci pod slovenský Telekom). Viac ako rok (2000 - 2001) pôsobil v spoločnosti Motorola HQ v Chicago, kde sa zameriaval na vodcovstvo a rozvoj manažérskych zručností. Po tejto skúsenosti nastúpil na rok do spoločnosti Motorola GmbH (Viedeň a Bratislava), kde sa stal riaditeľom rozvoja podnikania. Plynule ovláda anglický a nemecký jazyk.<br><br>Okrem funkcie člena dozornej rady Emitenta zároveň vykonáva funkciu predsedu predstavenstva spoločnosti CEETA, a.s., člena dozornej rady v spoločnostiach East Gate a.s., SOP a.s. a Rezidencia Bárdošova a.s., konateľa spoločnosti Night Sky s.r.o. a je spoločníkom a konateľom spoločnosti Limewood s.r.o. |

#### **Mgr. Eva Pribičková**

---

|  |   |
|--|---|
| <b>Funkcia s dňom vzniku:</b>                        | Člen dozornej rady od 13. júla 2016   |
| <b>Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:</b> | Mgr. Eva Pribičková absolvovala Obchodnú akadémiu v Žiline a Vysokú školu ekonómie a manažmentu verejnej správy v Bratislave (odbor Management malého a stredného podnikania v regiónoch).<br><br>Po absolvovaní obchodnej akadémie nastúpila ako asistentka obchodného |



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

Okrem funkcie člena dozornej rady Emitenta je zároveň členom dozornej rady v spoločnosti Rezidencia Bárdošova a.s.

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

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

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

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

Emitent sa v čase vyhotovenia Prospektu neriadi Kódexom správy a riadenia spoločností na Slovensku vypracovaného Stredo európskou 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 značnej miery prekrývajú s požiadavkami kladenými na správu a riadenie Emitenta ustanovenými v právnych predpisoch Slovenskej republiky, preto možno konštatovať, že Emitent niektoré pravidlá stanovené v Kódexe ku dňu vyhotovenia Prospektu fakticky dodržiava, avšak vzhľadom na to, že Emitent pravidlá stanovené v Kódexe výslovne do svojej správy a riadenia neimplementoval, ani podľa Kódexu pri svojej správe a riadení nepostupuje, dáva Emitent pre účely tohto Prospektu vyššie uvedené vyhlásenie.

**3.11 Hlavný akcionár**

**(a) Kontrola nad Emitentom**

Akcionárom Emitenta je spoločnosť TRENESMA LIMITED, so sídlom Kyriakou Matsi, 16 EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites, 1082, Nicosia, Cyperská republika, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom Obchodu, Priemyslu a Cestovného Ruchu, Odbor Registra Spoločností pod registračným číslom: HE 328741, ktorá vlastní 100% akcií Emitenta.

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

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

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

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

**(a) Historické finančné údaje**

Emitent nemá povinnosť zostavovať konsolidované účtovné závierky a nemá ani povinnosť zostavovať účtovné závierky podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS. Za rok končiaci 31. decembra 2014 a rok končiaci 31. decembra 2015 vypracoval Emitent individuálne účtovné závierky zostavené podľa Slovenských účtovných štandardov, ktoré sú uvedené ako Príloha 1 a Príloha 2 Prospektu.

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

Okrem finančných údajov Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2014 a rok končiaci 31. decembra 2015, ktoré pochádzajú z uvedených účtovných závierok, žiadne ďalšie finančné údaje Emitenta uvedené v tomto Prospekte neboli podrobené auditu.

Finančné údaje Emitenta z uvedených účtovných závierok sú nasledovné:

| <b>Úplná súvaha</b>   |              |              |              |
|---|--------------|--------------|--------------|
| <i>EUR</i>  | 31/12/2015   | 31/12/2014   | 31/12/2013   |
|   | (auditované) | (auditované) | (auditované) |
| <b>Spolu majetok</b>  | 338.387.442  | 344.413.775  | 357.520.700  |
| <b>Neobežný majetok</b>   | 320.335.319  | 327.834.236  | 335.046.374  |
| Dlhodobý nehmotný majetok súčet                                     | 264.232      | 265.277      | 251.723      |
| Aktivované náklady na vývoj   | -            | -            | -            |
| Softvér   | 31.746       | 31.267       | 26.405       |
| Oceniteľné práva  | 213.510      | 219.414      | 225.318      |
| Goodwill  | -            | -            | -            |
| Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok                               | 18.976       | 8.866        | -            |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok                   | -            | 5.730        | -            |
| <b>Dlhodobý hmotný majetok súčet</b>                                | 320.071.087  | 327.568.959  | 334.794.651  |
| Pozemky   | 12.786.820   | 12.794.497   | 12.797.523   |
| Stavby  | 282.555.224  | 290.534.402  | 297.469.874  |
| Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí                   | 160.752      | 178.798      | 465.565      |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok                                     | 264.793      | 264.793      | 264.793      |
| Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok                                 | 24.260.299   | 23.796.469   | 23.796.896   |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok                     | 43.200       | -            | -            |
| <b>Obežný majetok</b>   | 14.290.273   | 11.873.342   | 15.059.699   |
| <b>Zásoby súčet</b>   | 1.852.396    | 3.736.250    | 5.248.193    |
| Materiál  | 117.397      | 123.890      | 146.751      |
| Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby                     | -            | 12.360       | -            |
| Výrobky   | 1.735.000    | 3.600.000    | 5.100.000    |
| Tovar   | -            | -            | 1.442        |
| Krátkodobé pohľadávky súčet   | 1.409.625    | 1.620.144    | 2.991.252    |
| Pohľadávky z obchodného styku súčet                                 | 1.333.852    | 1.559.860    | 2.920.994    |
| Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám    | 37.842       | -            | -            |
| Ostatné pohľadávky z obchodného styku prepojeným účtovným jednotkám | 1.296.010    | 1.559.860    | 2.920.994    |
| Iné pohľadávky  | 75.773       | 60.284       | 67.054       |
| Finančné účty   | 11.028.251   | 6.516.948    | 6.820.255    |
| Peniaze   | 290.258      | 237.814      | 188.402      |
| Účty v bankách  | 10.737.994   | 6.279.134    | 6.631.852    |
| Časové rozlíšenie súčet   | 3.761.850    | 4.706.197    | 7.414.627    |
| Náklady budúcich období dlhodobé                                    | 2.573.709    | 3.569.949    | 5.240.710    |
| Náklady budúcich období krátkodobé                                  | 1.188.141    | 1.136.248    | 2.173.917    |

| <b>Úplná súvaha</b>  |              |              |              |
|--|--------------|--------------|--------------|
| <i>EUR</i>   | 31/12/2015   | 31/12/2014   | 31/12/2013   |
|  | (auditované) | (auditované) | (auditované) |
| <b>Spolu vlastné imanie a záväzky</b>  | 338.387.442  | 344.413.775  | 357.520.700  |
| <b>Vlastné imanie</b>  | 121.262.154  | 104.708.416  | 110.021.994  |
| <b>Základné imanie súčet</b>   | 224.236.800  | 224.236.800  | 19.086.550   |
| Základné imanie  | 224.236.800  | 243.323.350  | 19.086.550   |
| Zmena základného imania  | -            | 19.086.550   | -            |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie   | -            | -            | -            |
| <b>Emisné ážio</b>   | 818.895      | 818.895      | 818.895      |
| <b>Ostatné kapitálové fondy</b>  | 20.000.000   | 10.000.000   | -            |
| <b>Zákonné rezervné fondy</b>  | 20.079.974   | 20.079.974   | 993.424      |
| Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond   | 20.079.974   | 20.079.974   | 993.424      |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely   | -            | -            | -            |
| <b>Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet</b>  | -            | 2.420.484    | 4.703.135    |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov  | -            | 2.420.484    | 4.703.135    |
| <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>  | -            | 126.217.729  | 95.502.983   |
| Nerozdelený zisk minulých rokov  | 2.826.086    | 2.826.086    | 2.826.086    |
| Neuhradená strata minulých rokov   | -            | 129.043.815  | 98.329.069   |
| <b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>   | -            | 21.789.040   | 30.714.745   |
| <b>Záväzky</b>   | 214.181.328  | 236.154.160  | 464.006.401  |
| <b>Dlhodobé záväzky súčet</b>  | 3.289.325    | 2.977.678    | 206.050.996  |
| <b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet</b>   | -            | -            | -            |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám            | -            | -            | 93.618.350   |
| Ostatné dlhodobé záväzky   | 3.289.325    | 2.977.678    | 2.517.017    |
| Iné dlhodobé záväzky   | -            | -            | 107.900.629  |
| Dlhodobé záväzky z derivátových operácií   | -            | -            | 2.015.000    |
| Odložený daňový záväzok  | -            | -            | -            |
| <b>Dlhodobé rezervy</b>  | -            | -            | -            |
| Zákonné rezervy  | -            | -            | -            |
| Ostatné rezervy  | -            | -            | -            |
| <b>Dlhodobé bankové úvery</b>  | 179.375.000  | 205.870.589  | 236.341.177  |
| <b>Krátkodobé záväzky súčet</b>  | 4.579.517    | 6.086.476    | 12.160.977   |
| <b>Záväzky z obchodného styku súčet</b>  | 4.307.494    | 3.385.906    | 9.158.305    |
| Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám  | 222.513      | -            | -            |
| Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | -            | -            | -            |
| Ostatné záväzky z obchodného styku   | 4.084.981    | 3.385.906    | 9.158.305    |
| Čistá hodnota zákazky  | -            | -            | -            |
| Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám   | -            | -            | -            |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám            | -            | -            | 27.420       |
| Záväzky voči spoločníkom a združeniu   | -            | -            | -            |
| Záväzky voči zamestnancom  | -            | -            | -            |
| Záväzky zo sociálneho poistenia  | -            | -            | 7            |
| Daňové záväzky a dotácie   | 109.095      | 174.231      | 144.974      |
| Záväzky z derivátových operácií  | -            | 2.420.484    | 2.687.506    |
| Iné záväzky  | 162.928      | 105.855      | 142.765      |
| <b>Krátkodobé rezervy</b>  | 441.897      | 748.829      | 382.663      |
| Zákonné rezervy  | -            | 568.158      | 382.663      |
| Ostatné rezervy  | 441.897      | 180.671      | -            |
| <b>Bežné bankové úvery</b>   | 26.495.589   | 20.470.588   | 9.070.588    |
| <b>Krátkodobé finančné výpomoci</b>  | -            | -            | -            |
| <b>Časové rozlíšenie súčet</b>   | 2.943.960    | 3.551.199    | 3.536.293    |
| Výdavky budúcich období dlhodobé   | -            | -            | -            |
| Výdavky budúcich období krátkodobé   | -            | -            | -            |
| Výnosy budúcich období dlhodobé  | 1.085.297    | 1.705.180    | 1.888.217    |
| Výnosy budúcich období krátkodobé  | 1.858.663    | 1.846.019    | 1.648.076    |

PROSPEKT CENNÉHO PAPIERA

| <b>Úplný výkaz ziskov a strát</b>  |              |              |              |
|--|--------------|--------------|--------------|
| <i>EUR</i>   | 31/12/2015   | 31/12/2014   | 31/12/2013   |
|  | (auditované) | (auditované) | (auditované) |
| Čistý obrat  | 40.710.065   | 37.331.648   | -            |
| Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet   | 40.163.886   | 36.151.979   | 37.670.025   |
| Tržby z predaja tovaru   | 14.718       | 6.172        | 7.261        |
| Tržby z predaja vlastných výrobkov   | 2.255.822    | 966.973      | 5.037.984    |
| Tržby z predaja služieb  | 38.439.525   | 36.358.503   | 36.681.572   |
| Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob  | - 1.877.360  | - 1.500.000  | - 4.400.000  |
| Aktivácia  | -            | -            | 6.663        |
| Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu                     | 9.377        | 26.459       | 70.889       |
| Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti   | 1.321.806    | 293.872      | 265.656      |
| Náklady na hospodársku činnosť spolu   | 27.321.883   | 28.734.886   | 31.822.479   |
| Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru  | 10.498       | 3.057        | 6.628        |
| Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok  | 5.597.519    | 5.919.953    | 6.273.932    |
| Opravné položky k zásobám  | -            | -            | -            |
| Služby   | 11.850.520   | 13.652.945   | 14.484.277   |
| Osobné náklady súčet   | -            | -            | -            |
| Mzdové náklady   | -            | -            | -            |
| Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva   | -            | -            | -            |
| Náklady na sociálne poistenie  | -            | -            | -            |
| Sociálne náklady   | -            | -            | -            |
| Dane a poplatky  | 196.757      | 194.759      | 243.017      |
| Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku                     | 9.281.797    | 8.485.554    | 10.004.169   |
| Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku   | 9.281.797    | 8.905.981    | 9.346.855    |
| Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku                              | -            | 420.427      | 657.314      |
| Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu   | 10.677       | 11.651       | 61.509       |
| Opravné položky k pohľadávkam  | 332.389      | 21.225       | 480.350      |
| Ostatné náklady na hospodársku činnosť   | 41.727       | 445.742      | 268.597      |
| Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti  | 12.842.003   | 7.417.093    | 5.847.545    |
| Pridaná hodnota  | 21.374.168   | 16.255.693   | 16.568.642   |
| Výnosy z finančnej činnosti spolu  | 12.308       | 1.505        | 18.449       |
| Tržby z predaja cenných papierov a podielov  | -            | -            | -            |
| Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet   | -            | -            | -            |
| Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek                                    | -            | -            | -            |
| Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek     | -            | -            | -            |
| Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov   | -            | -            | -            |
| Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet   | -            | -            | -            |
| Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek                                | -            | -            | -            |
| Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek | -            | -            | -            |
| Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku   | -            | -            | -            |
| Výnosové úroky   | 1.110        | 863          | 889          |
| Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek  | -            | -            | -            |
| Ostatné výnosové úroky   | 1.110        | 863          | 889          |
| Kurzové zisky  | 11.198       | 2.368        | 17.560       |
| Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií                                      | -            | -            | -            |
| Ostatné výnosy z finančnej činnosti  | -            | -            | -            |
| Náklady na finančnú činnosť spolu  | 8.717.967    | 29.201.584   | 36.580.571   |
| Predané cenné papiere a podiely  | -            | -            | -            |
| Náklady na krátkodobý finančný majetok   | -            | -            | -            |
| Opravné položky k finančnému majetku   | -            | -            | -            |
| Nákladové úroky  | 8.567.380    | 28.225.700   | 36.448.436   |
| Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky   | -            | -            | -            |
| Ostatné nákladové úroky  | 8.567.380    | 28.225.700   | 36.448.436   |
| Kurzové straty   | 24.313       | 28.825       | 6.775        |
| Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie                                    | -            | -            | -            |
| Ostatné náklady na finančnú činnosť  | 126.273      | 947.059      | 125.360      |
| Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-)   | - 8.705.659  | - 29.203.089 | - 36.562.122 |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením   | 4.136.345    | 21.785.996   | 30.714.576   |
| Daň z príjmov  | 3.091        | 3.044        | 169          |
| Daň z príjmov splatná  | 3.091        | 3.044        | 169          |
| Daň z príjmov odložená   | -            | -            | -            |
| Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom   | -            | -            | -            |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-)  | 4.133.254    | 21.789.040   | 30.714.745   |

| <b>Prehľad o peňažných tokoch</b>                              |                            |                            |                            |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <i>EUR</i>   | 31/12/2015<br>(auditované) | 31/12/2014<br>(auditované) | 31/12/2013<br>(auditované) |
| <b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                    |                            |                            |                            |
| Peňažné toky z prevádzky                                       | 25.023.991                 | 19.677.133                 | 19.638.252                 |
| Zaplatené úroky  | - 8.567.380                | - 10.111.572               | - 10.495.950               |
| Prijaté úroky  | 1.100                      | 863                        | 889                        |
| Zaplatená daň z príjmov  | - 3.286                    | - 125                      | - 169                      |
| Vyplatené dividendy  | -                          | -                          | -                          |
| Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu  | 16.454.425                 | 9.566.299                  | 9.143.022                  |
| Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu            | -                          | -                          | -                          |
| <b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>              | <b>16.454.425</b>          | <b>9.566.299</b>           | <b>9.143.022</b>           |
| <b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>                     |                            |                            |                            |
| Nákup dlhodobého majetku                                       | - 1.793.559                | - 1.285.068                | - 2.084.341                |
| Príjmy z predaja dlhodobého majetku                            | 9.377                      | 26.368                     | -                          |
| Obstaranie investícií  | -                          | -                          | -                          |
| Prijaté dividendy  | -                          | -                          | -                          |
| <b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>               | <b>- 1.784.182</b>         | <b>- 1.258.699</b>         | <b>- 2.084.341</b>         |
| <b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>                       |                            |                            |                            |
| Príjmy zo zvýšenia ostatných kapitálových vkladov              | 10.000.000                 | -                          | -                          |
| Príjmy z úverov  | -                          | -                          | 2.000.000                  |
| Prírastok dlhodobých záväzkov                                  | 311.648                    | 459.681                    | -                          |
| Splátky prijatých úverov                                       | - 20.470.588               | - 9.070.588                | - 7.920.588                |
| <b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>                 | <b>- 10.158.940</b>        | <b>- 8.610.907</b>         | <b>- 5.920.588</b>         |
| (Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov                      | 4.511.303                  | 303.307                    | 1.138.093                  |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka     | 6.516.948                  | 6.820.255                  | 5.682.162                  |
| <b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b> | <b>11.028.251</b>          | <b>6.516.948</b>           | <b>6.820.255</b>           |

| <b>Výkaz zmien vlastného imania 2015</b>                          |                      |                   |                    |                   |                      |
|---|----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| <i>EUR</i>  | Stav k 1.1.2015      | Prírastky         | Úbytky             | Presuny           | Stav k 31.12.2015    |
| <b>Základné imanie</b>  | <b>224.236.800</b>   | -                 | -                  | -                 | <b>224.236.800</b>   |
| Základné imanie   | 243.323.350          | -                 | -                  | 19.086.550        | 224.236.800          |
| Zmena základného imania   | - 19.086.550         | -                 | -                  | 19.086.550        | -                    |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie                              | -                    | -                 | -                  | -                 | -                    |
| <b>Emisné ážio</b>  | <b>818.895</b>       | -                 | -                  | -                 | <b>818.895</b>       |
| <b>Ostatné kapitálové fondy</b>                                   | <b>10.000.000</b>    | <b>10.000.000</b> | -                  | -                 | <b>20.000.000</b>    |
| <b>Zákonné rezervné fondy</b>                                     | <b>20.079.974</b>    | -                 | -                  | -                 | <b>20.079.974</b>    |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)                          | 20.079.974           | -                 | -                  | -                 | 20.079.974           |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely                  | -                    | -                 | -                  | -                 | -                    |
| <b>Ostatné fondy zo zisku</b>                                     | -                    | -                 | -                  | -                 | -                    |
| Štatutárne fondy  | -                    | -                 | -                  | -                 | -                    |
| Ostatné fondy zo zisku  | -                    | -                 | -                  | -                 | -                    |
| <b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>                           | <b>- 2.420.484</b>   | -                 | <b>2.420.484</b>   | -                 | -                    |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov               | - 2.420.484          | -                 | 2.420.484          | -                 | -                    |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí                          | -                    | -                 | -                  | -                 | -                    |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení | -                    | -                 | -                  | -                 | -                    |
| <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>                       | <b>- 126.217.729</b> | -                 | -                  | <b>21.789.040</b> | <b>- 148.006.768</b> |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                   | 2.826.086            | -                 | -                  | -                 | 2.826.086            |
| Neuhradená strata minulých rokov                                  | - 129.043.814        | -                 | -                  | 21.789.040        | - 150.832.854        |
| <b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>            | <b>- 21.789.040</b>  | <b>4.133.254</b>  | -                  | <b>21.789.040</b> | <b>4.133.254</b>     |
| <b>Spolu</b>  | <b>104.708.416</b>   | <b>14.133.254</b> | <b>- 2.420.484</b> | -                 | <b>121.262.155</b>   |

PROSPEKT CENNÉHO PAPIERA

| Výkaz zmien vlastného imania 2014                                 |                      |                     |                    |                   |                      |
|---|----------------------|---------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| EUR   | Stav k 1.1.2014      | Prírastky           | Úbytky             | Presuny           | Stav k 31.12.2014    |
| <b>Základné imanie</b>  | <b>19.086.550</b>    | <b>224.236.800</b>  | - -                | <b>19.086.550</b> | <b>224.236.800</b>   |
| Základné imanie   | 19.086.550           | 224.236.800         | -                  | -                 | 243.323.350          |
| Zmena základného imania   | -                    | -                   | - -                | 19.086.550        | 19.086.550           |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie                              | -                    | -                   | -                  | -                 | -                    |
| <b>Emisné ážio</b>  | <b>818.895</b>       | -                   | -                  | -                 | <b>818.895</b>       |
| <b>Ostatné kapitálové fondy</b>                                   | <b>-</b>             | <b>10.000.000</b>   | -                  | -                 | <b>10.000.000</b>    |
| <b>Zákonné rezervné fondy</b>                                     | <b>993.424</b>       | -                   | -                  | <b>19.086.550</b> | <b>20.079.974</b>    |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)                          | 993.424              | -                   | -                  | 19.086.550        | 20.079.974           |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely                  | -                    | -                   | -                  | -                 | -                    |
| <b>Ostatné fondy zo zisku</b>                                     | <b>-</b>             | <b>-</b>            | <b>-</b>           | <b>-</b>          | <b>-</b>             |
| Štatutárne fondy  | -                    | -                   | -                  | -                 | -                    |
| Ostatné fondy zo zisku  | -                    | -                   | -                  | -                 | -                    |
| <b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>                           | <b>- 4.703.135</b>   | <b>- -</b>          | <b>2.282.651</b>   | <b>- -</b>        | <b>2.420.484</b>     |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov               | - 4.703.135          | - -                 | 2.282.651          | - -               | 2.420.484            |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí                         | -                    | -                   | -                  | -                 | -                    |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení | -                    | -                   | -                  | -                 | -                    |
| <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>                       | <b>- 95.502.983</b>  | <b>-</b>            | <b>- -</b>         | <b>30.714.745</b> | <b>- 126.217.729</b> |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                   | 2.826.086            | -                   | -                  | -                 | 2.826.086            |
| Neuhradená strata minulých rokov                                  | - 98.329.069         | -                   | - -                | 30.714.745        | - 129.043.814        |
| <b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>            | <b>- 30.714.745</b>  | <b>- 21.789.040</b> | <b>-</b>           | <b>30.714.745</b> | <b>- 21.789.040</b>  |
| <b>Spolu</b>  | <b>- 110.021.994</b> | <b>212.447.760</b>  | <b>- 2.282.651</b> | <b>-</b>          | <b>104.708.416</b>   |

| Výkaz zmien vlastného imania 2013                                 |                     |                     |          |                   |                     |
|---|---------------------|---------------------|----------|-------------------|---------------------|
| EUR   | Stav k 1.1.2013     | Prírastky           | Úbytky   | Presuny           | Stav k 31.12.2013   |
| <b>Základné imanie</b>  | <b>19.086.550</b>   | -                   | -        | -                 | <b>19.086.550</b>   |
| Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely                          | -                   | -                   | -        | -                 | -                   |
| Zmena základného imania   | -                   | -                   | -        | -                 | -                   |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie                              | -                   | -                   | -        | -                 | -                   |
| Emisné ážio   | 818.895             | -                   | -        | -                 | 818.895             |
| <b>Ostatné kapitálové fondy</b>                                   | <b>-</b>            | <b>-</b>            | <b>-</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>            |
| vkladov   | 3.319               | -                   | -        | -                 | 3.319               |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov               | - 7.872.221         | 3.169.086           | -        | -                 | 4.703.135           |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí                         | -                   | -                   | -        | -                 | -                   |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení | -                   | -                   | -        | -                 | -                   |
| Zákonný rezervný fond   | 990.105             | -                   | -        | -                 | 990.105             |
| Nedeliteľný fond  | -                   | -                   | -        | -                 | -                   |
| Štatutárne fondy a ostatné fondy                                  | -                   | -                   | -        | -                 | -                   |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                   | 2.826.086           | -                   | -        | -                 | 2.826.086           |
| Neuhradená strata minulých rokov                                  | - 60.279.011        | -                   | - -      | 38.050.058        | - 98.329.069        |
| <b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>            | <b>- 38.050.058</b> | <b>- 30.714.745</b> | <b>-</b> | <b>38.050.058</b> | <b>- 30.714.745</b> |
| Ostatné položky vlastného imania                                  | -                   | -                   | -        | -                 | -                   |
| Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa                       | -                   | -                   | -        | -                 | -                   |
| <b>Spolu</b>  | <b>- 82.476.335</b> | <b>- 27.545.659</b> | <b>-</b> | <b>-</b>          | <b>110.021.994</b>  |

*Komentár k vývoju kľúčových položiek*

V roku 2014 nadobudli akcie Emitenta noví vlastníci, ktorí reštrukturalizovali a kapitalizovali mezzanine úvery a skupinové pôžičky Emitenta (viď riadky 109 a 115 Súvahy v roku 2013 vyššie). Výsledkom kapitalizácie skupinových pôžičiek a mezzanine úveru bolo navýšenie základného imania Emitenta z 19.086.550 EUR na súčasných 224.236.800 EUR. V súvislosti s reštrukturalizáciou úverov sa tak v rokoch 2014 a 2015 podstatne znížili úrokové náklady (viď riadok 45 Výkazu ziskov a strát). Táto pozitívna zmena pre spoločnosť sa uskutočnila v júli 2014 a tak sa plne prejavila až v hospodárskych výsledkoch za rok 2015. Spolu s retendrovaním väčšiny dodávateľov a reštrukturalizáciou manažmentu spoločnosti v priebehu rokov 2014 a 2015 došlo aj k významnému zníženiu celkových prevádzkových nákladov spoločnosti (viď vývoj riadku 14 Výkazu ziskov a strát). Ďalším pozitívnym faktorom je zvýšenie tržieb z poskytovania služieb (viď riadok 5 Výkazu ziskov a strát), kde zvýšenie tržieb v roku 2015 je rozdelené do nasledujúcich segmentov – Prenájom obchodných a kancelárskych priestorov 21,9 miliónov EUR, tržby za refakturované služby

nájomníkom 7,5 miliónov EUR, hotel 7,2 miliónov EUR a ostatných tržieb 1,9 miliónov EUR. Tržby z predaja bytov (riadok 4 Výkazu ziskov a strát) budú od roku 2017 nulové, nakoľko Emitent všetky byty predal na začiatku roka 2016.

**(b) Súdne, správne a arbitrážne konania**

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

**(c) Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta**

Dňa 23. júna 2016 bola uzavretá Nadradená úverová zmluva (teda úverová zmluva medzi Emitentom ako dlžníkom a konzorciom bánk pod vedením Tatra banky, a.s.), na základe ktorej banky poskytli Emitentovi úver, ktorého účelom je refinancovanie pôvodného bankového financovania Emitenta za výhodnejších podmienok. Celková výška istiny nového úveru k 7. júlu 2016 je 250.000.000 EUR. V súlade s podmienkami Nadradenej úverovej zmluvy a súvisiacej zabezpečovacej dokumentácie bolo zriadené záložné právo v prospech Nadradených bankových veriteľov na prakticky celý majetok Emitenta, vrátane pohľadávok Emitenta voči svojim nájomcom a všetkého nehnuteľného majetku tvoriaceho komplex Eurovea s výnimkou budovy a ostatných aktív tvoriacich hotel Sheraton. Záväzky Emitenta z pôvodného bankového financovania Emitenta podľa úverovej zmluvy zo dňa 20. septembra 2006 medzi Emitentom ako dlžníkom a KBC Bank NV, boli v plnom rozsahu splatené dňa 7. júla 2016.

Okrem uzavretia Nadradenej úverovej zmluvy a súvisiacej dokumentácie a refinancovania pôvodného bankového úveru, od 31. decembra 2015 nedošlo k významným zmenám vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta, ktoré by boli v podstatnej miere relevantné pre vyhodnotenie platobnej schopnosti Emitenta.

**3.13 Významné zmluvy**

*Významné zmluvy týkajúce sa externého financovania Emitenta*

Významnou zmluvou uzavretou mimo bežnej obchodnej činnosti Emitenta je Nadradená úverová zmluva a s ňou súvisiace dokumenty (Finančné dokumenty ako sú definované v Nadradenej úverovej zmluve).

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

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

Emitent je povinný úver poskytnutý na základe Nadradenej úverovej zmluvy a jeho príslušenstvo splácať v štvrtročných splátkach podľa splátkového kalendáru dohodnutého v Nadradenej úverovej zmluve, pričom deň konečnej splatnosti načerpaného Nadradeného bankového financovania a príslušenstva je najneskôr 30. september 2021.

Prípady neplnenia a ďalšie definované udalosti oprávňujúce Nadradených bankových veriteľov na predčasné zosplatenie úveru podľa Nadradenej úverovej zmluvy sú štandardné pre transakcie obdobného typu. Podľa

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

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

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

- (a) zmluva o zriadení záložného práva v prvom rade k nehnuteľnostiam vo vlastníctve Emitenta s výnimkou budovy hotela Sheraton;
- (b) zmluva o zriadení záložného práva v prvom rade k existujúcemu a budúcemu hnuťelnému majetku Emitenta;
- (c) zmluva o zriadení záložného práva v prvom rade k existujúcim a budúcim pohľadávkam Emitenta;
- (d) zmluva o zriadení záložného práva v prvom rade k všetkým akciám v Emitentovi;
- (e) notárska zápisnica o priamej vykonateľnosti pohľadávok povereného Nadradeného bankového veriteľa voči Emitentovi;
- (f) blankozmenka vydaná Emitentom a dohoda o vyplňovacom práve k blankozmenke Emitenta;
- (g) zmluva o podriadenosti všetkých vnútrogrupinových pôžičiek a pôžičiek poskytnutých tretím osobám a zriadení záložného práva k pohľadávkam Emitenta vyplývajúcich z týchto vzťahov.

Nadradená úverová zmluva tiež upravuje podmienky a obmedzenia pre prijatie ďalšieho dlhového financovania (vrátane týchto Dlhopisov) a obsahuje požiadavky a obmedzenia ohľadom podmienok výplaty úrokov a istiny takéhoto ďalšieho financovania, vrátane požiadavky na ich podriadenie pohľadávkam Nadradených bankových veriteľov z Nadradenej úverovej zmluvy. Tieto požiadavky sú reflektované v Podmienkach Dlhopisov.

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

#### *Významné zmluvy týkajúce sa príjmu Emitenta*

Emitent eviduje v súčasnosti tieto významné nájomné zmluvy obchodných priestorov, ktoré mu zaisťujú príjem z nájomného v objeme 20% z celkových príjmov z nájomného obchodných priestorov: Peek & Cloppenburg, New Yorker, Cinema City, Marks & Spencer, Billa, Dm drogerie markt.



Emitent v súčasnosti eviduje tieto významné nájomné zmluvy kancelárskych priestorov, ktoré mu zaisťujú príjem z nájomného v objeme 34% z celkových príjmov z nájomného kancelárskych priestorov: MetLife Amslico poisťovňa, Servier Slovensko a 5 Star Offices.

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

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

### 3.14 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov

V článku 3 „*Údaje o Emitentovi*“ boli použité nasledovné informácie pochádzajúce od tretích strán:

- Jones Lang LaSalle: Bratislava City Report Q1 2016, dostupný na <http://www.jll.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 alebo zavádzajúce. Emitent ale nemôže zaručiť presnosť a správnosť takto reprodukovanej informácií.

V článku 3 „*Údaje o Emitentovi*“ neboli použité vyhlásenia pripisované určitej osobe ako znalcovi.

### 3.15 Dokumenty k nahliadnutiu

V pracovných dňoch v čase od 9.00 do 16.00 h je možné nahliadnuť v sídle Emitenta na adrese so sídlom Pribinova 10, Bratislava 811 09, Slovenská republika, do nasledujúcich dokumentov (alebo ich kópií):

- účtovné závierky Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2014 a rok končiaci 31. decembra 2015;
- zakladateľská listina a stanovky Emitenta; a
- všetky správy, listiny a ostatné dokumenty, ktorých akákoľvek časť je súčasťou Prospektu alebo na ktoré sa v Prospekte odkazuje.

### 3.16 Upozornenia

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

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

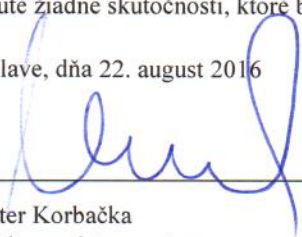
#### 4. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH

##### 4.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v tomto článku 4 „*Údaje o cenných papieroch*“ ako aj v celom Prospekte je Emitent – spoločnosť EUROVEA, a.s., so sídlom Pribinova 10, Bratislava 811 09, Slovenská republika, IČO: 35 825 600, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 2862/B, v mene ktorej koná Ing. Peter Korbačka, predseda predstavenstva.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v článku 4 „*Údaje o cenných papieroch*“ aj v celom Prospekte v súlade so skutočnosťou a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť ich význam.

V Bratislave, dňa 22. august 2016



---

Ing. Peter Korbačka  
predseda predstavenstva

##### 4.2 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch vo vzťahu k Dlhopisom sú uvedené v článku 2 „*Rizikové faktory*“.

##### 4.3 Základné informácie

###### (a) Záujmy fyzických a právnických osôb zainteresovaných na Emisii/ponuke

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

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

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

###### (b) Dôvody ponuky a použitie výťažku z Emisie

Účelom použitia finančných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s emisiou, týkajúcich sa najmä vypracovania Prospektu a súvisiacich služieb, schválenia Prospektu, pridelenia ISIN, vydania Dlhopisov, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, právnych služieb a iných odborných činností (odmeny, náklady a výdavky spolu v odhadovanej výške okolo 1,9 milióna EUR) je výplata akcionárovi Trenesma v súvislosti so znížením základného imania a poskytnutie financovania akcionárovi Trenesma.

#### 4.4 Opis a podmienky Dlhopisov

Táto časť Prospektu nahrádza emisné podmienky Dlhopisov. Z dôvodu prehľadnosti je číslovaná oddelene a na túto časť Prospektu sa odkazuje ako na "Podmienky Dlhopisov".

### 1. EMITENT DLHOPISOV

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

1.2 O vydaní Dlhopisov rozhodol jediný akcionár v pôsobnosti valného zhromaždenia Emitenta dňa 6. júla 2016 a dozorná rada Emitenta rozhodnutím zo dňa 8. júla 2016.

### 2. DRUH, NÁZOV, MENOVIÁ HODNOTA A EMISNÝ KURZ

2.1 Druhom cenného papiera je podriadený dlhopis.

2.2 Názov Dlhopisov je EUROVEA 4,50/2022.

2.3 Celková menovitá hodnota Emisie, a teda najvyššia suma menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov, je do 100.000.000 EUR. Menovitá hodnota každého Dlhopisu bude 1.000 EUR (ďalej len **Menovitá hodnota dlhopisov**). Celkový počet vydaných Dlhopisov bude najviac 100.000 kusov.

2.4 ISIN Dlhopisov je SK4120011883.

2.5 Dlhopisy budú vydané v mene euro.

2.6 Emisný kurz Dlhopisov bol stanovený pre Deň vydania dlhopisov na 100% Menovitej hodnoty dlhopisov (ďalej len **Emisný kurz**). Emisný kurz ku každému ďalšiemu dňu počas lehoty na upisovanie Dlhopisov (primárneho predaja) sa zvyšuje o zodpovedajúci alikvotný úrokový výnos podľa nasledovného vzorca:

$$EK = 100\% + \left( \frac{4,50}{360} \times PD \right)$$

kde *EK* znamená zvýšený Emisný kurz vyjadrený ako % z menovitej hodnoty Dlhopisu a *PD* znamená počet dní od Dňa vydania dlhopisov do dňa upísania (predaja), pričom pri výpočte sa použije konvencia „Standard BCK 30E/360“ popísaná v článku 10.3 nižšie.

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

3.1 Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera evidovaného v CDCP, teda v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika.

3.2 Dlhopisy budú vydané forme na doručiteľa.

3.3 Dátum vydania Dlhopisov (dátum emisie) je stanovený na 7. septembra 2016. Dlhopisy budú vydané na základe verejnej ponuky podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, predovšetkým podľa Zákona o dlhopisoch a Zákona o cenných papieroch.

#### 4. PRÁVA SPOJENÉ S DLHOPISMI

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

#### 5. PREVODITEĽNOSŤ DLHOPISOV

- 5.1 Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená, avšak pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť v súlade s článkom 12.3 nižšie prevody Dlhopisov v CDCP pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty.
- 5.2 K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu vykonaného CDCP alebo členom CDCP alebo osobou, ktorá eviduje Majiteľa dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, ktorý pre túto osobu vedie CDCP.
- 5.3 Pred ich vydaním Dlhopisy neboli prijaté na kótovaný alebo iný trh žiadnej burzy cenných papierov, ani sa s nimi neobchodovalo na žiadnom zahraničnom regulovanom verejnom trhu.

#### 6. MAJITELIA DLHOPISOV A ZÁSTUPCA

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

#### 7. Status záväzkov Emitenta; Záväzok podriadenosti

- 7.1 Záväzky z Dlhopisov budú zakladať nezabezpečené, nepodmienené a podriadené záväzky Emitenta, ktoré sú vzájomne rovnocenné (*pari passu*) a budú vždy postavené čo do poradia svojho uspokojovania rovnocenne (*pari passu*) medzi sebou navzájom a podriadené voči

všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nezabezpečeným, nepodmieneným a nepodriadeným záväzkom Emitenta. Emitent sa zaväzuje zaobchádzať za rovnakých podmienok so všetkými Majiteľmi dlhopisov rovnako.

- 7.2 Dlhopisy sú podriadené dlhopisy podľa §20a Zákona o dlhopisoch. Záväzku podriadenosti podľa tohto článku 7 a súvisiacich ustanovení v článku 10.1 a článku 11.1 nižšie podliehajú všetky pohľadávky z Dlhopisov alebo v súvislosti s nimi, vrátane pohľadávky na zaplatenie menovitej hodnoty, úrokových výnosov podľa článku 10, Nevyplateného úroku, akéhokoľvek ďalšieho úroku podľa odseku 10.1(f) a 10.2(b), úroku z omeškania alebo akéhokoľvek iného plnenia súvisiaceho s Dlhopismi (ďalej len **Podriadené pohľadávky z Dlhopisov**).
- 7.3 Všetky Podriadené pohľadávky z Dlhopisov sú tiež podriadené voči Nadradeným bankovým pohľadávkam. To znamená, že výplaty výnosov z Dlhopisov podliehajú splneniu podmienok uvedených v článku 10.1 nižšie a nároky Majiteľov dlhopisov z dôvodu riadneho alebo predčasného splatenia menovitej hodnoty Dlhopisov v žiadnom prípade nebudú uspokojené skôr než nároky Nadradených bankových veriteľov z Nadradeného bankového financovania, ako je uvedené v článku 11.1 nižšie.
- 7.4 Akákoľvek Podriadená pohľadávka z Dlhopisov bude v konkurze na majetok Emitenta, v likvidácii Emitenta a v reštrukturalizácii Emitenta podriadená všetkým ostatným nepodriadeným pohľadávkam Emitenta a takáto pohľadávka bude uspokojená až po uspokojení všetkých ostatných pohľadávok okrem pohľadávok, ktoré sú viazané rovnakou alebo podobnou podmienkou podriadenosti.
- 7.5 Každý Majiteľ dlhopisov kúpou alebo iným nadobudnutím Dlhopisov výslovne súhlasí so záväzkom podriadenosti podľa tohto článku 7 a súvisiacich ustanovení v článku 10.1 a článku 11.1 nižšie. V rozsahu ako sa týka práv Nadradených bankových veriteľov sa táto dohoda medzi Emitentom a Majiteľom dlhopisov o podriadenosti Dlhopisov považuje za zmluvu v prospech Nadradených bankových veriteľov ako tretích osôb.

**Nadradená banková pohľadávka** pre účely Podmienok Dlhopisov znamená akúkoľvek pohľadávku Nadradených bankových veriteľov voči Emitentovi na úhradu akejkoľvek čiastky podľa podmienok Nadradenej úverovej zmluvy.

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

## 8. VYHLÁSENIE A ZÁVÄZOK EMITENTA

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

## 9. NEGATÍVNE ZÁVÄZKY EMITENTA

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

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

Emitent sa zaväzuje, že do splnenia všetkých svojich záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov v súlade s týmito Podmienkami Dlhopisov, (a) priamo ani nepriamo neprevezme, nespôsobí vznik, nezaručí sa alebo sa iným spôsobom nestane zodpovedným za (spoločne ďalej len

**prevziať**, vrátane v kontexte použitia jeho iných slovných druhov s týmto slovným základom) akékoľvek Záväzky a (b) nezriadi ani neumožní zriadenie žiadneho zabezpečovacieho práva na zabezpečenie akýchkoľvek záväzkov, ktoré by obmedzili práva Emitenta k jeho súčasnému alebo budúcemu majetku, ak najneskôr súčasne so zriadením takéhoto zabezpečovacieho práva nezabezpečí, aby jeho záväzky vyplývajúce z Dlhopisov boli zabezpečené rovnocenne s takto zabezpečovanými záväzkami.

Obmedzenie uvedené vyššie sa nevzťahuje na:

- (a) prevzatie Záväzkov alebo poskytnutie zabezpečenia v súvislosti s Nadradeným bankovým financovaním;
- (b) prevzatie Záväzkov alebo poskytnutie zabezpečenia v súvislosti s refinancovaním Nadradeného bankového financovania, pričom výška istiny nového úveru môže prevyšovať v tom čase nesplatenú istinu Nadradeného bankového financovania za predpokladu, že akékoľvek takto získané prostriedky z refinancovania, ktoré nebudú použité na splatenie Nadradeného bankového financovania:
  - (i) bez toho aby bol dotknutý všeobecný zákaz v článku 9.3 nižšie, nesmú byť použité na vyplatenie dividend, inej obdobnej výplaty alebo akejkoľvek inej platby (alebo úroku z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta;
  - (ii) nesmú byť poskytnuté na účely dlhového financovania (úvery, pôžičky, upísanie alebo kúpa dlhopisov, atď.) akejkoľvek tretej osobe s výnimkou dlhového financovania poskytnutého spoločnostiam v skupine Emitenta pri zachovaní podmienky, že konečná splatnosť takto poskytnutého financovania v každom prípade nastane pred Dňom konečnej splatnosti;
- (c) akékoľvek zabezpečovacie práva, ktoré viaznu na majetku Emitenta v čase jeho nadobudnutia alebo sú zriadené za účelom zabezpečenia záväzkov Emitenta vzniknutých výhradne v súvislosti s obstaraním takéhoto majetku alebo aktív alebo ich časti (okrem iného v súvislosti s nadobudnutím nových majetkových účastí na iných osobách);
- (d) akékoľvek zabezpečovacie práva tretích osôb, vyplývajúce z právnych predpisov alebo vzniknuté na základe súdneho alebo správneho rozhodnutia inak ako z dôvodu porušenia povinnosti zo strany Emitenta.

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

**Nadradené bankové financovanie** znamená akýkoľvek úver poskytnutý Emitentovi zo strany Nadradených bankových veriteľov na základe Nadradenej úverovej zmluvy a súvisiacich dokumentov vrátane súvisiacich plnení, zabezpečenia a akýchkoľvek súvisiacich práv a vrátane akýchkoľvek dodatkov, zmien alebo novácií.

## 9.2 Negatívne záväzky vo vzťahu k poskytovaniu financovania Emitentom

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

**Povolené vnútroskupinové financovanie** znamená dlhové financovanie poskytnuté Emitentom svojej materskej spoločnosti Trenesma Limited alebo iným osobám v skupine Emitenta do výšky istiny 150.000.000 EUR.

## 9.3 Zakázané platby

S výnimkou plánovaného zníženia základného imania Emitenta vo výške najviac 100.000.000 EUR a súvisiacej výplaty materskej spoločnosti Trenesma Limited, Emitent nenavrhne uznesenie o rozdelení alebo vyplatení dividend, inej obdobnej výplaty alebo akejkoľvek inej platby (alebo úroku z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta, ani nerozdelí alebo nevyplatí dividendu, inú obdobnú výplatu alebo akúkoľvek inú platbu (alebo úrok z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta (respektíve akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v Emitentovi)

## 9.4 Obmedzenie predaja a vyčlenenia aktív

S výnimkou plánovaného prevodu Sheraton Bratislava Hotel (budovy, pozemky a prípadne súvisiace aktíva), Emitent nepredá, neprevedie ani inak nescudzí (a) v rámci jednej či série transakcií akékoľvek svoje podstatné aktíva alebo ich časť alebo svoj podnik alebo jeho časť akejkoľvek osobe alebo (b) v rámci jednej transakcie akékoľvek svoje iné aktíva alebo ich časť v hodnote viac ako 3.000.000 EUR akejkoľvek osobe.

Toto ustanovenie sa nedotýka práva Emitenta vykonať akékoľvek úhrady platieb, ktoré nie sú zakázané podľa tohto článku 9 a súvisia s Dlhopismi alebo bežnou obchodnou činnosťou Emitenta.

## 10. Úrokový výnos Dlhopisov

### 10.1 Spôsob úročenia; Výnosové obdobie

- (a) Dlhopisy budú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 4,50% p. a. (ďalej len **Úroková sadzba**).
- (b) Úrokové výnosy budú vyplácané za každé Výnosové obdobie spätne, prvýkrát 7. septembra 2017 a potom vždy 7. septembra každého roka (každý takýto deň ďalej len **Deň výplaty úroku**), pričom však Emitent je vo vzťahu k Majiteľom dlhopisov povinný výplatu vykonať len ak sú splnené všetky nasledovné podmienky, ktoré vyplývajú z podmienok a obmedzení Nadradenej úverovej zmluvy:
  - (i) nepretrváva a výplata úrokových výnosov nespôsobí akýkoľvek Prípud porušenia (*Event of Default*) ako je definovaný v Nadradenej úverovej zmluve;

- (ii) kreditný zostatok na rezervnom účte dlhovej služby (*Debt Service Reserve Account*) Emitenta je:
  - (A) dňa 7. júla 2017 aspoň 1.150.000 EUR;
  - (B) dňa 7. júla 2018 aspoň 2.300.000 EUR; a
  - (C) dňa 7. júla 2019 a každý ďalší deň, ktorý dva mesiace predchádza každému nasledujúcemu Dňu výplaty úrokov aspoň 3.500.000 EUR.
- (iii) Ukazovateľ krytia dlhovej služby (*Debt Service Coverage Ratio*) vypočítaný podľa vzorca uvedeného nižšie na základe údajov z Relevantnej účtovnej závierky je najmenej 120%;
- (iv) celková suma potrebná na výplatu úrokového výnosu nepresiahne sumu Voľnej prebytočnej hotovosti (*Free Excess Cash*) vypočítanú podľa vzorca uvedeného nižšie na základe údajov z Relevantnej účtovnej závierky;
- (v) Emitent uhradil Nadradeným bankovým veriteľom všetky čiastky, ktoré sa stali splatné do Dňa výplaty úrokov (vrátane) a to vrátane akýchkoľvek čiastok, ktoré je Emitent povinný splatiť predčasne podľa podmienok Nadradenej úverovej zmluvy; a
- (vi) Nadradení bankovní veritelia udelili Emitentovi súhlas so spôsobom výpočtu a splnenia týchto požiadaviek a ukazovateľov a súhlasili s výplatou úrokového výnosu.

Pre účely tohto článku 10.1:

**Relevantná účtovná závierka** znamená auditovanú účtovnú závierku Emitenta zostavenú podľa Slovenských účtovných štandardov za účtovný rok, ktorý predchádza účtovnému roku, v ktorom nastáva príslušný Deň výplaty úrokov.

**Ukazovateľom krytia dlhovej služby** (*Debt Service Coverage Ratio*) sa vypočíta podľa nasledovného vzorca:

$$DSCR = \frac{\text{ČPV}}{DS} \%$$

kde: **DS** znamená "Dlhovú službu", teda celkovú hodnotu istiny, úrokov a poplatkov, ktoré je Emitent povinný zaplatiť Nadradeným bankovým veriteľom podľa každej zmluvy alebo iného dokumentu definovaného v Nadradenej úverovej zmluve ako Finančný dokument (*Finance Document*) za účtovný rok, za ktorý je zostavená Relevantná účtovná závierka, pričom do výpočtu DS sa nezahrnú akékoľvek čiastky predčasného splatenia (z akéhokoľvek dôvodu) podľa Nadradenej úverovej zmluvy.

**ČPV** znamená "Čistý prevádzkový výnos" vypočítaný podľa nasledovného vzorca:

$$\text{ČPV} = R27 - R08 + R24 + R22 + R13_{neg} + R23_{neg} + R25_{neg}$$



kde: **R27** znamená hodnotu v riadku 27 (*Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti*) v stĺpci 1 výkazu ziskov a strát Emitenta, ktorý je súčasťou Relevantnej účtovnej závierky;

**R08** znamená hodnotu v riadku 08 (*Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu*) v stĺpci 1 výkazu ziskov a strát Emitenta, ktorý je súčasťou Relevantnej účtovnej závierky;

**R24** znamená hodnotu v riadku 24 (*Zostatková ceny predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu*) v stĺpci 1 výkazu ziskov a strát Emitenta, ktorý je súčasťou Relevantnej účtovnej závierky;

**R22** znamená hodnotu v riadku 22 (*Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku*) v stĺpci 1 výkazu ziskov a strát Emitenta, ktorý je súčasťou Relevantnej účtovnej závierky;

**R13<sub>neg</sub>** znamená hodnotu negatívneho zostatku v riadku 13 (*Opravné položky k zásobám majetku*) v stĺpci 1 výkazu ziskov a strát Emitenta, ktorý je súčasťou Relevantnej účtovnej závierky;

**R23<sub>neg</sub>** znamená hodnotu negatívneho zostatku v riadku 23 (*Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku*) v stĺpci 1 výkazu ziskov a strát Emitenta, ktorý je súčasťou Relevantnej účtovnej závierky;

**R25<sub>neg</sub>** znamená hodnotu negatívneho zostatku v riadku 25 (*Opravné položky k pohľadávkam*) v stĺpci 1 výkazu zisku a strát Emitenta, ktorý je súčasťou Relevantnej účtovnej závierky;

pričom žiadna hodnota nemôže byť započítaná alebo odrátaná viackrát.

**Voľná prebytočná hotovosť** (*Free Excess Cash*) sa vypočíta podľa nasledovného vzorca:

$$VPH = \text{ČPV} + UNS - VRU - PSČ - DS$$

kde: **ČPV** znamená "Čistý prevádzkový výnos" definovaný vyššie;

**UNS** znamená časť uvoľnenej nápravnej sumy vloženej Emitentom na rezervný účet dlhovej služby pre účely nápravy hodnoty Ukazovateľa krytia dlhovej služby v súlade s Nadradenou úverovou zmluvou, ktorá následne bola uvoľnená z rezervného účtu dlhovej služby v súlade s Nadradenou úverovou zmluvou;

**VRU** znamená čiastku, ktorá bola vložená na rezervný účet dlhovej služby v súlade s Nadradenou úverovou zmluvou a ktorá musí byť vložená na rezervnom účte dlhovej služby k 31. decembru účtovného roka, za ktorý sa zostavuje Relevantná účtovná závierka;

**PSČ** znamená akúkoľvek predčasne splatenú čiastku, ktorú Emitent uhradil Nadradeným bankovým veriteľom na základe povinnosti predčasného

splatenia z dôvodu porušenia finančných záväzkov alebo povinnosti predčasného splatenia z dôvodu voľnej prebytočnej hotovosti v súlade s podmienkami Nadradenej úverovej zmluvy; a

**DS** znamená "Dlhová služba" definovaná vyššie;

pričom žiadna hodnota nemôže byť prirátaná alebo odrátaná viackrát.

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

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

- (d) Akákoľvek čiastka nevyplatených úrokov za predchádzajúce Výnosové obdobia (ďalej len **Nevyplatený úrok**) bude vyplatená v nasledujúci Deň výplaty úrokov, v ktorý budú splnené požiadavky podľa odseku (b) vyššie.
- (e) Podmienky splnenia požiadaviek podľa odseku (b) vyššie sa nevzťahujú na výplatu úrokových výnosov za posledné Výnosové obdobie, pre ktoré je Deň výplaty úrokov zároveň Deň splatnosti Dlhopisov. Za toto posledné Výnosové obdobie budú úrokové výnosy vyplatené spoločne s Menovitou hodnotou dlhopisov a celkovou sumou akýchkoľvek Nevyplatených úrokov, pričom však vyplatenie podlieha podmienke predchádzajúceho uspokojenia všetkých Nadradených bankových pohľadávok ako je uvedené v odseku 11.1 alebo v odseku 13.4(b) nižšie (podľa toho, v akom prípade dochádza k vyplateniu úrokových výnosov). Podmienky splnenia požiadaviek podľa odseku (b) vyššie sa nevzťahujú ani na výplatu úrokových výnosov a mimoriadneho úroku v Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta v prípade uvedenom podľa odseku 11.2(d) nižšie, pričom však vyplatenie v takom prípade podlieha splneniu niektovej z podmienok uvedených v odseku 11.2(e) nižšie.
- (f) Každá čiastka Nevyplateného úroku vyplatená podľa odseku (d) alebo (e) bude navýšená o úrokový výnos 4,50 % p.a. za obdobie začínajúce v Deň výplaty úrokov (vrátane), v ktorý príslušná čiastka Nevyplateného úroku mala byť, ale nebola vyplatená, a končiace, podľa okolností, v Deň výplaty úrokov alebo Deň splatnosti (vždy vynímajúc), pričom tento dodatočný úrokový výnos bude stanovený podľa odseku 10.4(b) nižšie.

## 10.2 Koniec úročenia

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

akékoľvek nevyplatené čiastky Podriadených pohľadávok z Dlhopisov budú naďalej úročené stanovenou Úrokovou sadzbou až pokiaľ všetky takéto čiastky nebudú uhradené Majiteľom dlhopisov.

### 10.3 Konvencia pre výpočet úroku

Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom za obdobie kratšie ako jeden rok sa použije konvencia na výpočet úrokov „BCK – Standard 30E/360“, podľa ktorej jeden rok obsahuje 360 dní rozdelených do 12 mesiacov po 30 kalendárnych dňoch, pričom v prípade neúplného mesiaca sa bude vychádzať z počtu skutočne uplynutých dní. Úroková sadzba a vypočítanie výnosov z Dlhopisov Agentom pre výpočty bude (s výnimkou zjavnej chyby) pre všetkých Majiteľov dlhopisov konečné a záväzné.

### 10.4 Stanovenie úrokového výnosu

- (a) Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za každé obdobie jedného bežného roka sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty dlhopisu a Úrokovej sadzby (vyjadrenej desatinným číslom). Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za akékoľvek obdobie kratšie ako jeden bežný rok sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu a Úrokovej sadzby (vyjadrenej desatinným číslom) a príslušného zlomku dní vypočítaného podľa konvencie pre výpočet úroku uvedenej v článku 10.3 vyššie. Celková výška úrokových výnosov zo všetkých Dlhopisov jedného Majiteľa Dlhopisov vypočítaná podľa tohto odseku bude zaokrúhľená na dve desatinné miesta podľa aritmetických pravidiel.
- (b) Čiastka dodatočného úrokového výnosu pre každú čiastku Nevyplateného úroku podľa odseku 10.1(f) vyššie sa určí podľa vzorca:

$$DU = NU \times \left(1 + \frac{4,5}{100}\right)^n$$

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

- (c) Výklad a splnenie vyššie uvedených podmienok na výplatu úrokového výnosu podlieha ustanoveniam Nadradenej úverovej zmluvy, definíciám a výkladovým pravidlám v nej obsiahnutým a v konečnom dôsledku súhlasu Nadradených bankových veriteľov. Stanovenie výnosov s prihliadnutím na vyššie uvedené podmienky bude pre všetkých Majiteľov dlhopisov konečné a záväzné. Každá stanovená čiastka úrokového výnosu Dlhopisu bude oznámená Majiteľom dlhopisov bez zbytočného odkladu v súlade s odsekom 19 nižšie. Emitent oznámi Majiteľom dlhopisov najneskôr 40 kalendárnych dní pred príslušným Dňom výplaty, či úrok a prípadný Nevyplatený úrok bude za dané Výnosové obdobie vyplatený.

## 11. SPLATNOSŤ DLHOPISOV A ICH ODKÚPENIE

### 11.1 Konečné splatenie

- (a) Celková menovitá hodnota Dlhopisov bude splatná jednorazovo 7. septembra 2022 (ďalej len **Deň konečnej splatnosti**). Vzhľadom na podriadenosť Dlhopisov však

Emitent splatí Podriadené pohľadávky z Dlhopisov až po úplnom splatení všetkých Nadradených bankových pohľadávok.

- (b) Majiteľ dlhopisov nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov pred Dňom konečnej splatnosti Dlhopisov s výnimkou predčasného splatenia Dlhopisov po rozhodnutí Schôdze v súlade s článkom 13.4 nižšie.

## 11.2 Možnosť predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

- (a) Najskôr k 7. septembru 2018 a následne k druhému dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti môže Emitent písomným oznámením Majiteľom dlhopisov určiť, že všetky (nie len niektoré) Dlhopisy sa stávajú predčasne splatné. Každý takto stanovený deň bude **Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta**. Oznámenie musí byť urobené najneskôr 40 dní pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.
- (b) Bez ohľadu na odsek (a) vyššie, ak nastane zmena kontroly Emitenta, teda pán Peter Korbačka prestane vlastniť priamo alebo nepriamo viac než 50% podiel na základnom imaní alebo hlasovacích právach v Emitentovi, môže Emitent písomným oznámením Majiteľom dlhopisov určiť, že všetky (nie len niektoré) Dlhopisy sa stávajú predčasne splatné ku dňu, ktorý nastane 40 dní po zverejnení oznámenia (alebo k neskoršiemu dňu uvedenému v oznámení). Každý takto stanovený deň bude **Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta**.
- (c) Každé určenie Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta je neodvolateľné a podlieha konvencii Pracovného dňa.
- (d) Emitent je povinný v Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi dlhopisov Menovitú hodnotu každého Dlhopisu spolu s mimoriadnym úrokom vo výške 1/48 Úrokovej sadzby za každý aj začatý mesiac odo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta až do Dňa konečnej splatnosti.
- (e) Vzhľadom na podriadenosť Dlhopisov Emitent môže uplatniť právo určiť Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta iba ak:
  - (i) všetky Nadradené bankové pohľadávky sú úplne splatené; alebo
  - (ii) Nadradení bankovní veritelia súhlasili s určením Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.

## 11.3 Odkúpenie Dlhopisov

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

## 11.4 Domnienka splatenia

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

## 12. SPÔSOB, TERMÍN A MIESTO SPLATENIA

### 12.1 Mena

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

### 12.2 Deň výplaty

- (a) Výplaty úrokových výnosov z Dlhopisov a splatenie Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov budú Emitentom vykonávané prostredníctvom Administrátora ku dňom uvedeným v týchto Podmienkach Dlhopisov, teda v každý Deň výplaty úrokov, Deň konečnej splatnosti Dlhopisov a Deň predčasnej splatnosti (každý z týchto dní tiež len **Deň výplaty**).
- (b) Ak by Deň výplaty pripadol na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, pripadne taký Deň výplaty na taký Pracovný deň, ktorý je najbližšie nasledujúcim Pracovným dňom, pričom Emitent nebude povinný platiť úrok alebo akékoľvek iné dodatočné čiastky za akýkoľvek časový odklad vzniknutý v dôsledku takto stanovenej konvencie Pracovného dňa.
- (c) Pre účely tohto Prospektu sa za Pracovný deň považuje akýkoľvek kalendárny deň (okrem soboty a nedele), kedy sú banky v Slovenskej republike a CDCP bežne otvorené pre verejnosť a kedy sú vyporiadavané medzibankové obchody v mene euro (ďalej len **Pracovný deň**).

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

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

**Rozhodný deň** znamená

- (a) pre účely výplaty z dôvodu rozhodnutia Schôdze Majiteľov dlhopisov na základe nastania Dňa predčasnej splatnosti, Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi (definovaný v odseku 18.4(a) nižšie); a
- (b) pre účely každého iného splatenia Menovitej hodnoty dlhopisov a výplaty úrokov, deň, ktorý 30 kalendárnych dní predchádza Dňu výplaty.

Pre účely určenia Oprávneného príjemcu nebude Emitent ani Administrátor prihliadať k prevodom Dlhopisov uskutočneným po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty. Pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť prevody všetkých Dlhopisov

pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty, pričom na výzvu Administrátora je Majiteľ dlhopisu povinný k takému pozastaveniu prevodov poskytnúť potrebnú súčinnosť.

#### 12.4 Vykonávanie platieb

- (a) Administrátor bude vykonávať výplaty výnosov z Dlhopisov a výplatu Menovitej hodnoty dlhopisov Oprávneným príjemcom bezhotovostným prevodom na ich účet vedený v banke podľa inštrukcie, ktorú príslušný Oprávnený príjemca doručí Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne najneskôr päť Pracovných dní pred Dňom výplaty.
- (b) Inštrukcia bude mať formu podpísaného písomného vyhlásenia (s úradne osvedčenou pravosťou podpisu/podpisov alebo podpisom overeným oprávneným pracovníkom banky), ktoré bude obsahovať dostatočné údaje o účte Oprávneného príjemcu umožňujúce Administrátorovi platbu vykonať. V prípade právnických osôb bude inštrukcia doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Oprávnený príjemca registrovaný, pričom správnosť údajov v tomto výpise z obchodného registra alebo z obdobného registra overí zamestnanec Administrátora ku Dňu výplaty (takáto inštrukcia spolu s výpisom z obchodného registra alebo iného obdobného registra (ak je relevantný) a prípadnými ostatnými príslušnými prílohami ďalej len **Inštrukcia**).
- (c) Inštrukcia musí byť s obsahom a vo forme vyhovujúcej rozumným 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 príslušnou medzinárodnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia uplatňuje nárok na daňové zvýhodnenie, je povinný doručiť Administrátorovi spolu s Inštrukciou ako jej neoddeliteľnú súčasť doklad o svojom daňovom domicile a ďalšie doklady, ktoré si môže Administrátor a príslušné daňové orgány vyžiadať.
- (e) Bez ohľadu na toto svoje oprávnenie nebudú Administrátor ani Emitent preverovať správnosť a úplnosť takýchto Inštrukcií a neponesú žiadnu zodpovednosť za škody spôsobené omeškaním Oprávneného príjemcu s doručením Inštrukcie ani nesprávnosťou či inou vadou takejto Inštrukcie. V prípade originálov cudzích úradných listín alebo úradného overenia v cudzine si Administrátor môže vyžiadať poskytnutie príslušného vyššieho alebo ďalšieho overenia, resp. apostily podľa Haagskej dohody o apostilácii (podľa toho, čo je relevantné).
- (f) Administrátor môže ďalej žiadať, aby všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku boli dodané s úradným prekladom do slovenského jazyka. Pokiaľ Inštrukcia obsahuje všetky náležitosti podľa tohto odseku a je Administrátorovi oznámená v

súlade s týmto odsekom a vo všetkých ostatných ohľadoch vyhovuje požiadavkám tohto odseku, je považovaná za riadnu. Záväzok vyplatiť akýkoľvek úrokový výnos alebo splatiť Menovitú hodnotu dlhopisu sa považuje za splnený riadne a včas, pokiaľ je príslušná čiastka poukázaná Oprávnenému príjemcovi v súlade s riadnou Inštrukciou podľa tohto článku a pokiaľ je najneskôr v príslušný deň splatnosti takejto čiastky pripísaná na účet banky takéhoto Oprávneného príjemcu. Emitent ani Administrátor nie sú zodpovední za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobenej tým, že:

- (i) Oprávnený príjemca včas nedoručil riadnu Inštrukciu alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované od neho v tomto článku;
  - (ii) takáto Inštrukcia, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé; alebo
  - (iii) takéto oneskorenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol Emitent alebo Administrátor ovplyvniť.
- (g) Oprávnenému príjemcovi v týchto prípadoch nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok, úrok alebo iný výnos za takto spôsobený časový odklad príslušnej platby.
- (h) Ak Administrátor v primeranom čase po Dni výplaty nemôže vykonať výplatu akejkoľvek dlžnej čiastky z Dlhopisov z dôvodov omeškania na strane Oprávneného príjemcu alebo z iných dôvodov na strane Oprávneného príjemcu (napr. v prípade jeho smrti), môže Administrátor bez toho aby boli dotknuté oprávnenia podľa § 568 Občianskeho zákonníka a podľa vlastného uváženia alebo na pokyn Emitenta, zložiť dlžnú čiastku na náklady Oprávneného príjemcu (alebo jeho právneho nástupcu) do úschovy u notára alebo dlžnú čiastku sám uschovať. Zložením dlžnej čiastky do úschovy sa záväzok Emitenta a Administrátora v súvislosti s platbou takej čiastky považuje za splnený a Oprávnenému príjemcovi (alebo jeho právneho nástupcovi) v týchto prípadoch nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok, úrok alebo iný výnos v súvislosti s uschovaním a neskoršou výplatou danej čiastky.

## 12.5 Zmena spôsobu a miesta uskutočňovania platieb

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

## 13. PREDČASNÁ SPLATNOSŤ

### 13.1 Prípady neplnenia záväzkov

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

- (a) **Neplnenie.** Akákoľvek platba v súvislosti s Dlhopismi nie je uhradená do 10 Pracovných dní od dátumu jej splatnosti. Pre odstránenie pochybností, neuhradenie úrokového výnosu z dôvodu nesplnenia podmienok článku 10.1 a neuhradenie menovitej hodnoty Dlhopisov alebo inej čiastky z dôvodu, že nedošlo k úplnému splateniu všetkých Nadradených bankových pohľadávok nie sú Prípadi neplnenia záväzkov.

- (b) **Porušenie ostatných záväzkov z Dlhopisov.** Emitent poruší alebo nesplní akýkoľvek ďalší záväzok (iný než uvedený v bode (A) vyššie) vo vzťahu k Dlhopisom, vyplývajúci z podmienok Dlhopisov alebo je v omeškani s plnením alebo dodržiavaním akéhokoľvek z jeho ďalších záväzkov z Dlhopisov alebo v súvislosti s nimi a takéto porušenie alebo nesplnenie Emitent nenapravil v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa, kedy bol Emitent na túto skutočnosť upozornený ktorýmkoľvek Majiteľom dlhopisov listom doručeným Emitentovi priamo alebo prostredníctvom Administrátora.
- (c) **Neplnenie ostatných záväzkov Emitenta (Cross-default).** Pokiaľ akýkoľvek splatný Záväzok Emitenta v celkovej čiastke prevyšujúcej 3.000.000 EUR (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene), nebude Emitentom splatený i napriek predchádzajúcemu upozorneniu veriteľom na skutočnosť, že takáto čiastka je splatná a pokiaľ uvedená čiastka zostane nesplatená dlhšie než 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomného upozornenia na skutočnosť, že v dôsledku nesplatenia tejto čiastky si veriteľ uplatní právo požadovať predčasné splatenie celej čiastky dlhu alebo dňa, ku ktorému uplynie poskytnutý odklad alebo ktorý bol stanovený dohodou medzi Emitentom a príslušným veriteľom, pokiaľ by Emitent v dobrej viere neuplatnil námietky proti takémuto záväzku z oprávnených dôvodov a predpísaným spôsobom a uskutočnil platbu do 30 kalendárnych dní odo dňa vykonateľnosti rozhodnutia, ktorým bol uznaný povinným plniť.

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

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



spoločníka, rozdelenie), prejdú záväzky z Dlhopisov na osobu, ktorá výslovne neprijme (platne záväzným a vynútiteľným spôsobom) všetky záväzky Emitenta vyplývajúce z Dlhopisov, s výnimkou prípadov, kedy takéto prevzatie záväzkov Emitenta z Dlhopisov vyplýva z aplikovateľnej právnej úpravy;

### 13.2 Právo zvolať Schôdzu

Ak nastane a bude pretrvávajúť akýkoľvek Prípád neplnenia záväzkov, potom môžu Majitelia dlhopisov, ktorí sú Majiteľmi dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, písomným oznámením požiadať o zvolanie Schôdze v súlade s odsekom 18.1 nižšie (ďalej tiež len **Žiadosť o zvolanie Schôdze**), za účelom hlasovania o možnosti uplatnenia práva požadovať predčasnú splatnosť Dlhopisov.

### 13.3 Vylúčenie opakovania

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

### 13.4 Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov

- (a) Ak nie je uvedené inak, záväzky Emitenta z Dlhopisov (teda záväzkov splatiť Menovitú hodnotu a príslušné úrokové výnosy z Dlhopisov) na žiadosť Majiteľa dlhopisov sa stanú predčasne splatné k poslednému Pracovnému dňu v kalendárnom mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom Majiteľ dlhopisov doručil písomnú žiadosť o predčasné splatenie Dlhopisov (ďalej tiež len **Deň predčasnej splatnosti**). Takáto žiadosť môže byť podaná len po rozhodnutí Schôdze o uplatnení práva predčasnej splatnosti a musí byť doručená písomne Emitentovi a Administrátorovi. Pre vykonanie platby musí príslušný Oprávnený príjemca doručiť Administrátorovi Inštrukciu podľa článku 12.4 vyššie, ostatné ustanovenia o vykonávaní platieb sa použijú primerane.
- (b) Vzhľadom na podriadenosť Dlhopisov, bez ohľadu na to, že nastal Deň predčasnej splatnosti, Emitent splatí Podriadené pohľadávky z Dlhopisov až po úplnom splatení všetkých Nadradených bankových pohľadávok.
- (c) Emitent a Administrátor sú oprávnení požadovať od Majiteľa dlhopisov, ktorý žiada predčasné splatenie Dlhopisov, takú súčinnosť, aby bolo zabezpečené, že Dlhopisy budú po predčasnom splatení zrušené.

## 14. PREMLČANIE

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

## 15. URČENÁ PREVÁDZKAREŇ A ADMINISTRÁTOR

### 15.1 Určená prevádzkareň a výplatné miesto

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

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

## 15.2 Administrátor

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

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

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

## 15.4 Vzťah Administrátora a Majiteľov dlhopisov

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

## 16. KOTAČNÝ AGENT

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

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

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

## 17. ZMENY A VZDANIE SA NÁROKOV

Emitent a Administrátor sa môžu bez súhlasu Majiteľov dlhopisov dohodnúť na (i) akejkolvek zmene ktoréhokolvek 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) akejkolvek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokolvek porušenia niektorého z ustanovení Zmluvy s administrátorom, ktoré podľa rozumného názoru Emitenta a Administrátora nespôsobí Majiteľom dlhopisov ujmu.

## 18. SCHÔDZA MAJITEĽOV DLHOPISOV

### 18.1 Iniciovanie schôdze Majiteľov dlhopisov

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

### 18.2 Zvolanie Schôdze

- (a) Emitent je povinný bez zbytočného odkladu najneskôr v lehote 10 Pracovných dní zvolať Schôdzu aj bez žiadosti Majiteľov dlhopisov, ak nastane Prípád neplnenia záväzkov podľa odseku 13.1(a) alebo 13.1(b) vyššie.
- (b) Emitent je povinný zabezpečiť zvolanie Schôdze bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote 20 Pracovných dní od doručenia Žiadosti o zvolanie Schôdze. Emitent je tiež kedykoľvek oprávnený zvolať Schôdzu z vlastného podnetu.
- (c) Náklady na organizáciu a zvolanie Schôdze hradí Emitent, ak nie je uvedené inak. Emitent však má právo požadovať náhradu nákladov na zvolanie Schôdze od Majiteľov dlhopisov, ktorí podali Žiadosť o zvolanie Schôdze bez vážneho dôvodu, najmä keď Eminent riadne plní povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov a nenastal Prípád neplnenia záväzkov. Náklady spojené s účasťou na Schôdzi si hradí každý účastník sám.

### 18.3 Oznámenie o zvolaní Schôdze

- (a) Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom ustanoveným v článku 19 nižšie, a to najneskôr 5 Pracovných dní pred dňom konania Schôdze.
- (b) Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:
- obchodné meno, IČO a sídlo Emitenta;
  - označenie Dlhopisov v rozsahu minimálne názov Dlhopisu, dátum emisie a ISIN;
  - miesto, dátum a hodinu konania Schôdze, pričom miesto konania Schôdze musí byť v Bratislave, dátum konania Schôdze musí pripadať na deň, ktorý je

Pracovným dňom a hodina konania Schôdze nesmie byť skôr ako o 11:00 h a neskôr ako 16:00 h;

- program Schôdze, pričom voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze; to neplatí ak Schôdzu zvoláva Emitent z vlastného podnetu, v tom prípade Schôdzi predsedá osoba menovaná Emitentom; a
  - Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi.
- (c) Ak odpadne dôvod pre zvolanie Schôdze, Emitent ju môže odvolať rovnakým spôsobom, akým bola zvolaná.

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

- (a) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze

Schôdze je oprávnený sa zúčastniť a hlasovať na nej každý Majiteľ dlhopisov, ktorý bol evidovaný ako Majiteľ dlhopisov v zmysle článku 6.1 vyššie (ďalej len **Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi**) na konci siedmeho kalendárneho dňa pred dňom konania príslušnej Schôdze (ďalej len **Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi**). K prípadným prevodom Dlhovisov 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 Dlhovisov, ktorých Majiteľom dlhopisov bola k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi a celkovou menovitou hodnotou Dlhovisov, ktorých Majiteľmi dlhopisov boli k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi ostatné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sa zúčastnia Schôdze. Na Schôdzi nemajú právo hlasovať Majitelia dlhopisov, ktorými sú sám Emitent a osoby ním kontrolované alebo jemu blízke (**Vylúčené osoby**), tieto osoby sa ale na Schôdzi môžu zúčastniť.

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

- (c) Účasť ďalších osôb na Schôdzi

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

## 18.5 Priebeh a rozhodovanie Schôdze

### (a) Uznášaniaschopnosť

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

### (b) Predseda Schôdze

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

### (c) Rozhodovanie Schôdze

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

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

V súlade s § 20a ods. 2 Zákona o dlhopisoch uznesením Schôdze (ani žiadnym iným spôsobom) nemožno zmeniť ustanovenia o podriadenosti Dlhopisov a uspokojenia

Podriadených pohľadávok z Dlhopisov až po uspokojení Nadradených bankových pohľadávok.

Akékoľvek riadne prijaté uznesenie je záväzné pre Emitenta a všetkých Majiteľov dlhopisov bez ohľadu na to, či sa Schôdze zúčastnili a či hlasovali alebo nehlasovali za uznesenie na Schôdzi. Týmto nie sú dotknuté práva Majiteľov dlhopisov podľa odseku 18.6 nižšie.

(d) Odloženie Schôdze

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

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

Konanie náhradnej Schôdze sa oznámi spôsobom uvedeným v článku 18.3. Nová Schôdza sa uznáša a rozhoduje za rovnakých podmienok a rovnakým spôsobom ako rozpustená Schôdza, pričom však nemusí byť splnená podmienka podľa bodu (a) vyššie a náhradná Schôdza je teda uznášaniaschopná ak sa jej zúčastní aspoň jeden Hlasujúci majiteľ.

(e) Zápisnica z rokovania Schôdze

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

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

## 18.6 Práva nesúhlasiacich alebo nehlasujúcich Majiteľov dlhopisov

(a) Ak Schôdza odsúhlasí zmeny náležitostí Dlhopisov uvedených v § 3 ods. 1 písm. d), e), f), k), m) a n) Zákona o dlhopisoch, môže Majiteľ dlhopisov, ktorý podľa zápisnice hlasoval na Schôdzi proti návrhu alebo sa Schôdze nezúčastnil, požiadať o predčasné splatenie menovitej hodnoty Dlhopisu vrátane pomerného výnosu alebo o zachovanie práv a povinností Emitenta a Majiteľa dlhopisu podľa podmienok Dlhopisov ako sú uvedené v týchto Podmienkach Dlhopisov (ďalej len **Žiadosť**).

(b) Žiadosť musí byť podaná do 30 dní od konania Schôdze, inak právo podľa tohto odseku zaniká. Emitent je povinný do 30 dní od doručenia Žiadosti buď (podľa

vlastného rozhodnutia) vyplatiť Majiteľa dlhopisov v súlade s článkom 13.4 vyššie alebo zabezpečiť voči žiadajúcemu Majiteľovi dlhopisov zachovanie týchto Podmienok Dlhopisov v pôvodnom znení.

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

## **19. OZNÁMENIA**

19.1 Akékoľvek oznámenia Majiteľom dlhopisov podľa tohto Prospektu budú platné, pokiaľ budú uverejnené v slovenskom jazyku na webovej stránke Emitenta [www.eurovea.sk](http://www.eurovea.sk). Ak stanovia kogentné právne predpisy pre uverejnenie niektorého z oznámení podľa tohto Prospektu iný spôsob, bude takéto oznámenie považované za uverejnené jeho uverejnením spôsobom predpísaným príslušným právnym predpisom. V prípade, že bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takého oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia. Informácie a zmeny, pre ktoré sa vyžaduje vyhotovenie dodatku k Prospektu, budú zverejnené rovnakým spôsobom ako Prospekt.

19.2 Akékoľvek oznámenie Emitentovi v zmysle tohto Prospektu bude riadne vykonané, pokiaľ bude doručené na nasledovnú adresu:

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

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

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

20.1 Práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov a v súvislosti s nimi sa budú riadiť a vykladať v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

20.2 Prospekt a Podmienky Dlhopisov môžu byť preložené do českého, anglického alebo iných jazykov. V prípade akýchkoľvek rozporov medzi rôznymi jazykovými verziami bude rozhodujúca slovenská jazyková verzia.

20.3 Všetky prípadné spory medzi Emitentom a Majiteľmi Dlhopisov, ktoré vzniknú na základe alebo v súvislosti s Dlhopismi, budú s konečnou platnosťou riešené príslušnými súdmi v Slovenskej republike.

[koniec textu Podmienok Dlhopisov]

#### 4.5 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov

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

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

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

U každej osoby, ktorá nadobúda Dlhopisy, sa bude mať za to, že vyhlásila a súhlasí s tým, že (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 predať, táto osoba bude kupujúcich informovať o tom, že ďalšie ponuky alebo predaj Dlhopisov môžu podliehať v rôznych štátoch zákonným obmedzeniam, ktoré je nutné dodržiavať.

#### 4.6 Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike

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

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

V zmysle Zákona o dani z príjmov sú vo všeobecnosti príjmy právnických osôb zdaňované sadzbou 22% 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%.

V zmysle Zákona o dani z príjmov sa daň vyberaná zrážkou zdaňuje sadzbou 19%; ak tieto príjmy sú vyplatené, poukázané alebo pripísané daňovníkovi nezmluvného štátu, použije sa sadzba dane vo výške 35%. Zoznam nezmluvných štátov je uverejnený na webovom sídle Ministerstva financií Slovenskej republiky.

*Daň z príjmu z výnosov (úrokový príjem)*

Podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov:



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

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

Podľa smernice Rady 2003/48/ES, zrážkovej dani by nemali podliehať výnosy z Dlhopisov plynúce fyzickej osobe – daňovníkovi iného členského štátu EÚ, ktorý preukáže, že je rezidentom iného členského štátu EÚ a súčasne aj konečným príjemcom výnosov. Výplatu výnosov z Dlhopisov občanom iných členských štátov EÚ, závislých území alebo území tretích štátov uvedených v prílohe č. 4 a č. 5 Zákona o dani z príjmov nahlasuje Emitent podľa Zákona o dani z príjmov, ako aj smernice Rady 2003/48/ES, miestne príslušnému správcovi dane. Implementácia smernice Rady 2003/48/ES v slovenskom práve však nie je jednoznačná a investori z iných členských štátov by sa pravdepodobne museli spoliehať na priamy účinok smernice Rady 2003/48/ES.

Podľa platného znenia Zákona o dani z príjmov je za vykonanie zrážky zodpovedný ako platiteľ dane Emitent alebo obchodník s cennými papiermi, ktorý drží Dlhopisy pre klienta. Emitent neposkytne Majiteľom dlhopisov žiadnu kompenzáciu alebo navýšenie v súvislosti s vykonaním akejkoľvek zrážky dane.

#### *Daň z príjmu z predaja*

Zisky z predaja Dlhopisov realizované právnickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta - právnickej osoby so sídlom mimo územia Slovenskej republiky, 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 s bydliskom mimo územia Slovenskej republiky, sa všeobecne zahŕňajú do bežného základu dane z príjmov fyzických osôb. Prípadné straty z predaja Dlhopisov nie je možné považovať za daňovo uznateľné. V prípade, ak fyzická osoba drží Dlhopisy dlhšie ako 1 rok, príjem z predaja je oslobodený od dane z príjmov.

Príjmy z predaja Dlhopisov realizované slovenským daňovým nerezidentom, ktoré plynú od slovenského daňového rezidenta alebo stálej prevádzkarne slovenského daňového nerezidenta so sídlom mimo územia Slovenskej republiky, 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*

V dôsledku znovuzavedenia zrážkovej dane podľa zákona č. 463/2013 Z. z., ktorý novelizuje Zákon o dani z príjmu, výnosy z Dlhopisov pri fyzických osobách, ktoré sú v Slovenskej republike povinne zdravotne poistené, by nemali podliehať odvodom zo zdravotného poistenia. Ale vzhľadom na opakované nedávne zmeny režimu zrážkovej dane a zaťaženia výnosov z Dlhopisov odvodmi je nevyhnutné, aby každý Majiteľ dlhopisov sám zvážil možné povinnosti v tejto oblasti podľa príslušnej legislatívy vrátane príslušných prechodných ustanovení.

**(b) Devízová regulácia v Slovenskej republike**

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

**4.7 Podmienky ponuky**

**(a) Ponuka na upisovanie Dlhopisov – primárny predaj**

Predpokladaný objem Emisie (t.j. najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov) je do 100.000.000 EUR. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1.000 EUR. Všetky Dlhopisy budú ponúkané v Slovenskej republike na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa ustanovenia § 120 Zákona o cenných papieroch všetkým kategóriám investorov na území Slovenskej republiky. Dlhopisy budú ponúkané na základe podmienok uvedených v tomto Prospekte.

V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosti spojené s vydaním a upisovaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Hlavný manažér, spoločnosť J & T BANKA, a.s., so sídlom, Pobřežní 297/14, 18600 Praha 8, Česká republika. Emitent pred vydaním Dlhopisov uzavrie s Hlavným manažérom dohodu o umiestnení Dlhopisov bez pevného záväzku. Verejná ponuka Dlhopisov prostredníctvom primárneho predaja (upísania) Dlhopisov potrvá odo dňa 7. septembra 2016 do dňa 25. augusta 2017 (12:00 hod.). Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t.j. začiatku pripisovania Dlhopisov na účty v Príslušnej evidencii) a zároveň aj dňom vydania Dlhopisov bude 7. september 2016 (ďalej len **Deň vydania dlhopisov**). Dlhopisy budú vydávané priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t.j. pripisovania na príslušné majetkové účty) skončí najneskôr jeden mesiac po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov alebo jeden mesiac po upísaní najvyššej sumy menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr). Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy v menšom objeme, než bola najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú. Minimálna výška objednávky je stanovená na jeden kus Dlhopisu. Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov. Čistá kúpna cena Dlhopisov, ktorá bude vyplatená Emitentovi, môže byť znížená o odmenu, poplatky či výdavky spojené s upísaním a kúpou Dlhopisov. Podmienkou účasti na verejnej ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom totožnosti. Investori budú uspokojovaní podľa času zadania svojich objednávok, pričom po naplnení celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené, takže nemôže nastať situácia znižovania upísania. Po upísaní a pripísaní Dlhopisov na účty Majiteľov dlhopisov bude Majiteľom dlhopisov zaslané potvrdenie o upísaní Dlhopisov, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanom voľnom trhu BCPB. Vo vzťahu k Dlhopisom neexistujú žiadne predkupné práva ani práva na prednostné upísanie.

Výsledky primárneho predaja (upísania) budú uverejnené na verejne dostupnom mieste v Určenej prevádzkarni v deň nasledujúci po skončení lehoty vydávania Dlhopisov. Dlhopisy budú na základe pokynu Hlavného manažéra bez zbytočného odkladu pripísané na účty Majiteľov dlhopisov vedené v Príslušnej evidencii bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu dotknutých Dlhopisov. Emitent ani Hlavný manažér neúčtujú Majiteľom dlhopisov žiadne dane, náklady ani poplatky v súvislosti s primárnym predajom Dlhopisov. Odhadovaná odmena (provízia) Hlavného manažéra za umiestnenie Dlhopisov predstavuje približne 1,9 % celkového objemu Emisie.

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

**(b) Sekundárna ponuka Dlhopisov**

Emitent súhlasí s následnou verejnou ponukou Dlhopisov v rámci sekundárneho trhu v Slovenskej republike, ktorú bude vykonávať Hlavný manažér alebo akýkoľvek iný finančný sprostredkovateľ v Slovenskej republike a udeľuje svoj súhlas s použitím tohto Prospektu na účely takejto následnej verejnej ponuky Dlhopisov. Pre odstránenie pochybností, Emitent dáva súhlas na použitie Prospektu všetkým finančným sprostredkovateľom v zmysle článku 20a ods. 1 písm. b) Nariadenia o prospekte. Súhlas Emitenta s následnou verejnou ponukou Dlhopisov v rámci sekundárneho trhu je časovo obmedzený na dobu od vydania Dlhopisov do uplynutia 12 mesiacov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia NBS o schválení tohto Prospektu.

Emitent výslovne prijíma zodpovednosť za obsah Prospektu, aj vzhľadom na sekundárnu ponuku Dlhopisov prostredníctvom všetkých finančných sprostredkovateľov. So súhlasom Emitenta nie sú spojené žiadne ďalšie podmienky, ktoré sú relevantné pre používanie Prospektu.

Osobitne, pokiaľ ide o sekundárnu ponuku Dlhopisov Hlavným manažérom, minimálna menovitá hodnota Dlhopisov, ktoré bude jednotlivý investor oprávnený kúpiť, bude obmedzená jedným kusom Dlhopisu. Maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom v objednávke je obmedzený celkovým objemom ponúkaných Dlhopisov. Konečná menovitá hodnota Dlhopisov pridelená jednotlivému investorovi bude uvedená v potvrdení o prijatí ponuky, ktoré bude Hlavný manažér zasielať jednotlivým investorom (najmä použitím prostriedkov komunikácie na diaľku). Dlhopisy budú ponúkané za cenu stanovovanú a zverejňovanú BCPB podľa Burzových pravidiel. Pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu formou verejnej ponuky na základe súhlasu udelenému finančným sprostredkovateľom s použitím tohto Prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzovníka, v súčasnosti vo výške 0,60% z Menovitej hodnoty dlhopisov, najmenej však 40 EUR.

**OZNAMY INVESTOROM:**

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

**Každý finančný sprostredkovateľ, ktorý Prospekt používa, musí na svojom webovom sídle uviesť, že Prospekt používa v súlade so súhlasom Emitenta a podmienkami, ktoré sú s ním spojené.**

**4.8 Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi**

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

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

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

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

#### **4.9 Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania**

Emitent požiada najneskôr po upísaní celkovej Menovitej hodnoty dlhopisov alebo po uplynutí lehoty na upísovanie Dlhovisov (v prípade, ak celková Menovitá hodnota dlhopisov nebude upísaná do konca stanovenej lehoty na upísovanie) BCPB o prijatie Dlhovisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Emitent nemôže zaručiť, že BCPB žiadosť o prijatie na obchodovanie prijme. Obchodovanie s Dlhovismi bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Okrem žiadosti o prijatie Dlhovisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadala, ani nemieni požiadať, o prijatie Dlhovisov na obchodovanie na niektorom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze. Ku Dňu vydania dlhopisov sú v súlade so sadzovníkom burzových poplatkov náklady Emitenta spojené s prijatím Dlhovisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB 2.000 EUR.

Nie sú ustanovené žiadne osoby, ktoré majú pevný záväzok konať ako sprostredkovatelia v sekundárnom obchodovaní poskytujúci likviditu prostredníctvom nákupných a predajných cenových ponúk. Hlavný manažér je oprávnený vykonávať stabilizáciu Dlhovisov a môže podľa svojej úvahy vykonať kroky, ktoré bude považovať za nevyhnutné a rozumné za účelom stabilizácie alebo udržania takej trhovej ceny Dlhovisov, ktorá by inak nemusela prevládať. Hlavný manažér môže túto stabilizáciu kedykoľvek ukončiť.

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

#### **4.10 Dodatočné informácie**

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

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

Emitent pri vydaní Dlhovisov a pri vypracovaní tohto Prospektu využil služby spoločnosti Allen & Overy Bratislava, s.r.o. ako právneho poradcu.

**(b) Audit informácií**

V článku 4 „*Údaje o cenných papieroch*“ sa nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu.

**(c) Informácie znalcov a tretej strany**

V článku 4 „*Údaje o cenných o papieroch*“ nie sú použité vyhlásenia alebo správy pripísané určitej osobe ako znalcovi ani informácie získané od tretej strany.

**(d) Úverové a indikatívne ratingy**

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

**(e) Jazyk Prospektu**

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

**(f) Dokumenty k nahliadnutiu**

Prospekt, všetky výročné správy Emitenta, kópie audítorských správ týkajúcich sa Emitenta ako aj všetky dokumenty, na ktoré sa v tomto Prospekte odkazuje, sú všetkým investorom bezplatne k dispozícii k nahliadnutiu u Emitenta v pracovných dňoch počas bežnej pracovnej doby v čase od 9:00 h do 16:00 h. v jeho sídle na adrese Pribinova 10, 811 09 Bratislava, Slovenská republika.

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

## 5. ZOZNAM POUŽITÝCH DEFINÍCIÍ, POJMOV A SKRATIEK

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

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

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

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

**Burzové pravidlá** znamená burzové pravidlá BCPB.

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

**Deň konečnej splatnosti** má význam uvedený v odseku 11.1(a) Podmienok Dlhopisov.

**Deň predčasnej splatnosti** má význam uvedený v odseku 13.4(a) Podmienok Dlhopisov.

**Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta** je deň určený podľa odseku 11.2(a) alebo 11.2(b) Podmienok Dlhopisov.

**Deň splatnosti dlhopisov** má význam uvedený v článku 10.2 Podmienok Dlhopisov.

**Deň vydania dlhopisov** má význam uvedený v odseku 4.7(a) Podmienok Dlhopisov.

**Deň výplaty** má význam uvedený v odseku 12.2(a) Podmienok Dlhopisov.

**Deň výplaty úrokov** má význam uvedený v odseku 10.1(b) Podmienok Dlhopisov.

**Dlhopisy** alebo **Emisia** znamená dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 100.000.000EUR splatné v roku 2022, ktorých emitentom je Emitent, vydané podľa slovenského práva v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa.

**Emisný kurz** má význam uvedený v článku 2.6 Podmienok Dlhopisov.

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

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

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

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

**IFRS** alebo **Medzinárodné účtovné štandardy** znamená Medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo zostavené v súlade so štandardami 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 12.4(b) Podmienok Dlhopisov.

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

**J&T BANKA, a. s., pobočka zahraničnej banky** znamená spoločnosť J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísanú 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, so sídlom, Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, IČO: 247 66 259.

**Kódex** má význam uvedený v odseku 3.10(c) Prospektu.

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

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

**Menovitá hodnota dlhopisov** má význam uvedený v článku 2.3 Podmienok Dlhopisov.

**Nadradená banková pohľadávka** znamená akúkoľvek pohľadávku Nadradených bankových veriteľov voči Emitentovi na úhradu akejkoľvek čiastky podľa podmienok Nadradenej úverovej zmluvy.

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

**Nadradená úverová zmluva** znamená úverovú zmluvu zo dňa 23. júna 2016 uzavretú medzi Emitentom ako dlžníkom a konzorciom bánk pod vedením Tatra banky, a.s., v znení neskorších dodatkov, zmien a novácií.

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

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

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

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

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

**Obdobné konanie** má význam uvedený v odseku 13.1(d) tohto Prospektu.

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

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

**Podmienky Dlhopisov** znamenajú podmienky Dlhopisov uvedené v článku 4.4 Prospektu, ktorý nahrádza emisné podmienky Dlhopisov.

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

**Pracovný deň** má význam uvedený v odseku 12.2(c) Podmienok Dlhopisov.

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

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

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

**Prospekt** znamená tento prospekt cenného papiera zo dňa 22. augusta 2016.

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

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

**Schôdza** má význam uvedený v odseku 18.1(a) Podmienok Dlhopisov.

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

**SR** znamená Slovenská republika.

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

**Úroková sadzba** má význam uvedený v odseku 10.1(a) Podmienok Dlhopisov.

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

**Výnosové obdobie** má význam uvedený v odseku 10.1(c) Podmienok Dlhopisov.

**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 13.1(c) Podmienok Dlhopisov.

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

**Žiadosť** má význam uvedený v odseku 18.6(a) Podmienok Dlhopisov.

**Žiadosť o zvolanie Schôdze** má význam uvedený v článku 13.2 Podmienok Dlhopisov.



**6. PRÍLOHY**

- 6.1 Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2014 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa Slovenských účtovných štandardov (Príloha 1)**
- 6.2 Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2015 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa Slovenských účtovných štandardov (Príloha 2)**

**PRÍLOHA 1**

**AUDITOVANÁ INDIVIDUÁLNA ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA EUROVEA A.S.  
ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2014  
VYPRACOVANÁ PODĽA SLOVENSKÝCH ÚČTOVNÝCH ŠTANDARDOV**

**EUROVEA, a.s.**

Správa nezávislého audítora  
o overení účtovnej závierky  
k 31. decembru 2014

## Obsah

Správa nezávislého audítora

Prílohy:

Účtovná závierka spoločnosti zostavená k 31. decembru 2014 v členení:

- Súvaha k 31. decembru 2014
- Výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembrom 2014
- Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2014

## **Správa nezávislého audítora**

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti EUROVEA, a. s.:

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti EUROVEA, a. s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2014, výkaz ziskov a strát za rok končiaci 31. decembrom 2014 a poznámky.

### *Zodpovednosť štatutárneho orgánu Spoločnosti*

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

### *Zodpovednosť audítora*

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítora berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom Spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.


*Názor*

Podľa nášho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2014 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci 31. decembrom 2014 podľa slovenského zákona o účtovníctve.

27. marca 2015  
Bratislava, Slovenská republika

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



  
Zodpovedný audítor:  
Ing. Branislav Prokop  
Licencia UDVA č. 1024

Úč POD

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve zostavená

k 31. 12. 2014

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

IČO

3 5 8 2 5 6 0 0

SK NACE

6 8 . 2 0 . 0

Účtovná zvierka

- riadna  
 - mimoriadna  
 - priebežná

Účtovná jednotka

- malá  
 - veľká

Za obdobie

| mesiac | rok     |
|--------|---------|
| od 0 1 | 2 0 1 4 |
| do 1 2 | 2 0 1 4 |

Bezprostredne predchádzajúce obdobie

| mesiac | rok     |
|--------|---------|
| od 0 1 | 2 0 1 3 |
| do 1 2 | 2 0 1 3 |

Priložené súčasti účtovnej zvierky

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

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

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

E U R O V E A , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky, ulica a číslo

P r i b i n o v á 1 0

PSČ

8 1 1 0 9

Obec

B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a I  
o d d i e l S a , v l o ž k a 2 8 6 2 / B

Telefónne číslo

0 2 / 5 4 6 4 0 9 3 2

Faxové číslo

E-mailová adresa

p v a n a @ e u r o v e a . c o m

Zostavená dňa:

16. marca 2015

Schválená dňa:

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

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA AKTÍV<br>b  | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie |                 |             | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|---------------------|--|----------------------|-----------------------|-----------------|-------------|--|
|                     |  |                      | 1                     |                 | 2           | 3  |
|                     |  |                      | Brutto-časť 1         | Korekcia-časť 2 | Netto       | Netto  |
|                     | <b>Spolu majetok r. 02 + r. 33 + r. 74</b>   | <b>01</b>            | 404 211 313           | 59 797 538      | 344 413 775 | 357 520 700  |
| <b>A.</b>           | <b>Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21</b>  | <b>02</b>            | 385 198 903           | 57 364 667      | 327 834 236 | 335 046 374  |
| <b>A.I.</b>         | <b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>  | <b>03</b>            | 386 148               | 120 871         | 265 277     | 251 723  |
| A.I.1.              | Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/  | 04                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 2. Softvér (013)-/073, 091A/   | 05                   | 135 552               | 104 285         | 31 267      | 26 405   |
|                     | 3. Oceniteľné práva (014)-/074, 091A/  | 06                   | 236 000               | 16 586          | 219 414     | 225 318  |
|                     | 4. Goodwill (015) - /075, 091A/  | 07                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 5. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X)<br>- /079, 07X, 091A/  | 08                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 6. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041)<br>- /093/  | 09                   | 8 866                 | 0               | 8 866       | 0  |
|                     | 7. Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok<br>(051) - /095A/   | 10                   | 5 730                 | 0               | 5 730       | 0  |
| <b>A.II.</b>        | <b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>  | <b>11</b>            | 384 812 755           | 57 243 796      | 327 568 959 | 334 794 651  |
| A.II.1.             | Pozemky (031) - /092A/   | 12                   | 12 794 497            | 0               | 12 794 497  | 12 797 523   |
|                     | 2. Stavby (021) - /081, 092A/  | 13                   | 340 907 532           | 50 373 130      | 290 534 402 | 297 469 874  |
|                     | 3. Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí<br>(022) - /082, 092A/  | 14                   | 7 049 464             | 6 870 666       | 178 798     | 465 565  |
|                     | 4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025)<br>- /085, 092A/  | 15                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 5. Základné stádo a fažné zvieratá (026) - /086, 092A/   | 16                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok<br>(029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/   | 17                   | 264 793               | 0               | 264 793     | 264 793  |
|                     | 7. Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok<br>(042) - /094/  | 18                   | 23 796 469            | 0               | 23 796 469  | 23 796 896   |
|                     | 8. Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok<br>(052) - /095A/   | 19                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 9. Opravná položka k nadobudnutému majetku<br>(+/- 097) +/- 098  | 20                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
| <b>A.III.</b>       | <b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>  | <b>21</b>            | 0                     | 0               | 0           | 0  |
| A.III.1.            | Podielové cenné papiere a podiely v prepojených<br>účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/                      | 22                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 2. Podielové cenné papiere a podiely s podielovou<br>účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách<br>(062A) - /096A/ | 23                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 3. Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely<br>(063A) - /096A/   | 24                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 4. Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A)<br>- /096A/  | 25                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 5. Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným<br>účtovným jednotkám (066A) - /096A/                              | 26                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |



DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA AKTÍV<br><br>b   | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie |                  |                   | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|---------------------|---|----------------------|-----------------------|------------------|-------------------|--|
|                     |   |                      | 1                     |                  | 2                 | 3  |
|                     |   |                      | Brutto-časť 1         | Korekcia-časť 2  | Netto             | Netto  |
| 6.                  | Ostatné pôžičky (067A) - /096A/   | 27                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 7.                  | Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/  | 28                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 8.                  | Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/                           | 29                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 9.                  | Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)   | 30                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 10.                 | Obsťarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/  | 31                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 11.                 | Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/  | 32                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| <b>B.</b>           | <b>Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71</b>   | <b>33</b>            | <b>14 306 213</b>     | <b>2 432 871</b> | <b>11 873 342</b> | <b>15 059 699</b>                                  |
| <b>B.I.</b>         | <b>Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)</b>  | <b>34</b>            | <b>4 648 589</b>      | <b>912 339</b>   | <b>3 736 250</b>  | <b>5 248 193</b>                                   |
| B.I.1.              | Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/   | 35                   | 123 890               | 0                | 123 890           | 146 751  |
| 2.                  | Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/   | 36                   | 12 360                | 0                | 12 360            | 0  |
| 3.                  | Výrobky (123) - /194/   | 37                   | 4 512 339             | 912 339          | 3 600 000         | 5 100 000  |
| 4.                  | Zvieratá (124) - /195/  | 38                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 5.                  | Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/   | 39                   | 0                     | 0                | 0                 | 1 442  |
| 6.                  | Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/  | 40                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| <b>B.II.</b>        | <b>Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)</b>   | <b>41</b>            | <b>0</b>              | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>   |
| <b>B.II.1.</b>      | <b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)</b>   | <b>42</b>            | <b>0</b>              | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>   |
| 1.a.                | Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/  | 43                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 1.b.                | Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 44                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 1.c.                | Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/   | 45                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 2.                  | Čistá hodnota zákazky (316A)  | 46                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 3.                  | Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/   | 47                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 4.                  | Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/  | 48                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 5.                  | Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/   | 49                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 6.                  | Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)   | 50                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha úč POD 1-01

| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA AKTÍV<br>b   | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie |                  |                  | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|---------------------|---|----------------------|-----------------------|------------------|------------------|--|
|                     |   |                      | 1                     |                  | 2                | 3  |
|                     |   |                      | BruĤto-časť 1         | Korekcia-časť 2  | Netto            | Netto  |
| 7.                  | Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/  | 51                   | 0                     | 0                | 0                | 0  |
| 8.                  | OdoĤložená daňová pohľadávka (481A)   | 52                   | 0                     | 0                | 0                | 0  |
| <b>B.III.</b>       | <b>Krátkodobé pohľadávky súĤet (r. 54 + r. 58 aĤ r. 65)</b>   | <b>53</b>            | <b>3 140 676</b>      | <b>1 520 532</b> | <b>1 620 144</b> | <b>2 991 252</b>                                   |
| <b>B.III.1.</b>     | <b>Pohľadávky z obchodného styku súĤet (r. 55 aĤ r. 57)</b>   | <b>54</b>            | <b>3 080 392</b>      | <b>1 520 532</b> | <b>1 559 860</b> | <b>2 920 994</b>                                   |
| 1.a.                | Pohľadávky z obchodného styku voĤi prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/  | 55                   | 0                     | 0                | 0                | 0  |
| 1.b.                | Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej úĤasti okrem pohľadávok voĤi prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 56                   | 0                     | 0                | 0                | 0  |
| 1.c.                | Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/   | 57                   | 3 080 392             | 1 520 532        | 1 559 860        | 2 920 994  |
| 2.                  | Ĥistá hodnota zákazky (316A)  | 58                   | 0                     | 0                | 0                | 0  |
| 3.                  | Ostatné pohľadávky voĤi prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/   | 59                   | 0                     | 0                | 0                | 0  |
| 4.                  | Ostatné pohľadávky v rámci podielovej úĤasti okrem pohľadávok voĤi prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/  | 60                   | 0                     | 0                | 0                | 3 203  |
| 5.                  | Pohľadávky voĤi spoloĤníkom, Ĥlenom a zdruĤeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/   | 61                   | 0                     | 0                | 0                | 0  |
| 6.                  | Sociálne poistenie (336A) - /391A/  | 62                   | 0                     | 0                | 0                | 0  |
| 7.                  | Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/   | 63                   | 0                     | 0                | 0                | 0  |
| 8.                  | Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)   | 64                   | 0                     | 0                | 0                | 0  |
| 9.                  | Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/  | 65                   | 60 284                | 0                | 60 284           | 67 054   |
| <b>B.IV.</b>        | <b>Krátkodobý finanĤný majetok súĤet (r. 67 aĤ r. 70)</b>   | <b>66</b>            | <b>0</b>              | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>   |
| B.IV.1.             | Krátkodobý finanĤný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/  | 67                   | 0                     | 0                | 0                | 0  |
| 2.                  | Krátkodobý finanĤný majetok bez krátkodobého finanĤného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/          | 68                   | 0                     | 0                | 0                | 0  |
| 3.                  | Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)  | 69                   | 0                     | 0                | 0                | 0  |
| 4.                  | Obstarávaný krátkodobý finanĤný majetok (259, 314A) - /291A/  | 70                   | 0                     | 0                | 0                | 0  |
| <b>B.V.</b>         | <b>FinanĤné úĤty r. 72 + r. 73</b>  | <b>71</b>            | <b>6 516 948</b>      | <b>0</b>         | <b>6 516 948</b> | <b>6 820 255</b>                                   |
| B.V.1.              | Peniaze (211, 213, 21X)   | 72                   | 237 814               | 0                | 237 814          | 188 402  |
| 2.                  | ÚĤty v bankách (221A, 22X, +/- 261)   | 73                   | 6 279 134             | 0                | 6 279 134        | 6 631 852  |

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA AKTÍV<br>b                                  | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie |                 |           | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|---------------------|--|----------------------|-----------------------|-----------------|-----------|--|
|                     |  |                      | 1                     |                 | 2         | 3  |
|                     |  |                      | Brutto-časť 1         | Korekcia-časť 2 | Netto     | Netto  |
| C.                  | Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)           | 74                   | 4 706 197             | 0               | 4 706 197 | 7 414 627  |
| C.1.                | Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)      | 75                   | 3 569 949             | 0               | 3 569 949 | 5 240 710  |
|                     | 2. Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A) | 76                   | 1 136 248             | 0               | 1 136 248 | 2 173 917  |
|                     | 3. Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)          | 77                   | 0                     | 0               | 0         | 0  |
|                     | 4. Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)        | 78                   | 0                     | 0               | 0         | 0  |

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA PASÍV<br>b   | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné<br>účtovné obdobie<br>4 | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účtovné obdobie<br>5 |
|---------------------|---|----------------------|-------------------------------|---|
|                     | <b>Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141</b>   | <b>79</b>            | 344 413 775                   | 357 520 700   |
| <b>A.</b>           | <b>Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93<br/>+ r. 97 + r. 100</b>  | <b>80</b>            | 104 708 416                   | -110 021 994  |
| <b>A.I.</b>         | <b>Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)</b>   | <b>81</b>            | 224 236 800                   | 19 086 550  |
| A.I.1.              | Základné imanie (411 alebo +/- 491)   | 82                   | 243 323 350                   | 19 086 550  |
| 2.                  | Zmena základného imania +/- 419   | 83                   | -19 086 550                   | 0   |
| 3.                  | Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)   | 84                   | 0                             | 0   |
| <b>A.II.</b>        | <b>Emisné ážio (412)</b>  | <b>85</b>            | 818 895                       | 818 895   |
| <b>A.III.</b>       | <b>Ostatné kapitálové fondy (413)</b>   | <b>86</b>            | 10 000 000                    | 0   |
| <b>A.IV.</b>        | <b>Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89</b>   | <b>87</b>            | 20 079 974                    | 993 424   |
| A.IV.1.             | Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418,<br>421A, 422)  | 88                   | 20 079 974                    | 993 424   |
| 2.                  | Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A,<br>421A)  | 89                   | 0                             | 0   |
| <b>A.V.</b>         | <b>Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92</b>   | <b>90</b>            | 0                             | 0   |
| A.V.1.              | Štatutárne fondy (423, 42X)   | 91                   | 0                             | 0   |
| 2.                  | Ostatné fondy (427, 42X)  | 92                   | 0                             | 0   |
| <b>A.VI.</b>        | <b>Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)</b>  | <b>93</b>            | -2 420 484                    | -4 703 135  |
| A.VI.1.             | Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov<br>(+/- 414)  | 94                   | -2 420 484                    | -4 703 135  |
| 2.                  | Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín<br>(+/- 415)   | 95                   | 0                             | 0   |
| 3.                  | Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a<br>rozdelení (+/- 416)  | 96                   | 0                             | 0   |
| <b>A.VII.</b>       | <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99</b>   | <b>97</b>            | -126 217 729                  | -95 502 983   |
| A.VII.1.            | Nerozdelený zisk minulých rokov (428)   | 98                   | 2 826 086                     | 2 826 086   |
| 2.                  | Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)   | 99                   | -129 043 815                  | -98 329 069   |
| <b>A.VIII.</b>      | <b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení<br/>/+-/ r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97<br/>+ r. 101 + r. 141)</b> | <b>100</b>           | -21 789 040                   | -30 714 745   |
| <b>B.</b>           | <b>Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139<br/>+ r. 140</b>   | <b>101</b>           | 236 154 160                   | 464 006 401   |
| <b>B.I.</b>         | <b>Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)</b>   | <b>102</b>           | 2 977 678                     | 206 050 996   |
| B.I.1.              | Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet<br>(r. 104 až r. 106)   | 103                  | 0                             | 0   |
| 1.a.                | Záväzky z obchodného styku voči prepojeným<br>účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)   | 104                  | 0                             | 0   |

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA PASÍV<br>b   | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné<br>účtovné obdobie<br>4 | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účtovné obdobie<br>5 |
|---------------------|---|----------------------|-------------------------------|---|
| 1.b.                | Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)   | 105                  | 0                             | 0   |
| 1.c.                | Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)   | 106                  | 0                             | 0   |
| 2.                  | Čistá hodnota zákazky (316A)  | 107                  | 0                             | 0   |
| 3.                  | Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)   | 108                  | 0                             | 0   |
| 4.                  | Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)  | 109                  | 0                             | 93 618 350  |
| 5.                  | Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)   | 110                  | 2 977 678                     | 2 517 017   |
| 6.                  | Dlhodobé prijaté preddavky (475A)   | 111                  | 0                             | 0   |
| 7.                  | Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)  | 112                  | 0                             | 0   |
| 8.                  | Vydané dlhopisy (473A/-/255A)   | 113                  | 0                             | 0   |
| 9.                  | Záväzky zo sociálneho fondu (472)   | 114                  | 0                             | 0   |
| 10.                 | Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)   | 115                  | 0                             | 107 900 629   |
| 11.                 | Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)   | 116                  | 0                             | 2 015 000   |
| 12.                 | Odložený daňový záväzok (481A)  | 117                  | 0                             | 0   |
| <b>B.II.</b>        | <b>Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120</b>   | <b>118</b>           | <b>0</b>                      | <b>0</b>  |
| B.II.1.             | Zákonné rezervy (451A)  | 119                  | 0                             | 0   |
| 2.                  | Ostatné rezervy (459A, 45XA)  | 120                  | 0                             | 0   |
| <b>B.III.</b>       | <b>Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)</b>  | <b>121</b>           | <b>205 870 589</b>            | <b>236 341 177</b>                                      |
| <b>B.IV.</b>        | <b>Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)</b>   | <b>122</b>           | <b>6 086 476</b>              | <b>12 160 977</b>                                       |
| <b>B.IV.1.</b>      | <b>Záväzky z obchodného styku súčet (r.124 až r. 126)</b>   | <b>123</b>           | <b>3 385 906</b>              | <b>9 158 305</b>  |
| 1.a.                | Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)  | 124                  | 0                             | 0   |
| 1.b.                | Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA) | 125                  | 0                             | 0   |
| 1.c.                | Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)   | 126                  | 3 385 906                     | 9 158 305   |
| 2.                  | Čistá hodnota zákazky (316A)  | 127                  | 0                             | 0   |
| 3.                  | Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)   | 128                  | 0                             | 0   |

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA PASÍV<br>b  | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné<br>účetné obdobie<br>4 | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účetné obdobie<br>5 |
|---------------------|--|----------------------|------------------------------|--|
| 4.                  | Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA) | 129                  | 0                            | 27 420   |
| 5.                  | Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)                                     | 130                  | 0                            | 0  |
| 6.                  | Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)  | 131                  | 0                            | 0  |
| 7.                  | Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)   | 132                  | 0                            | 7  |
| 8.                  | Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)   | 133                  | 174 231                      | 144 974  |
| 9.                  | Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)   | 134                  | 2 420 484                    | 2 687 506  |
| 10.                 | Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)   | 135                  | 105 855                      | 142 765  |
| <b>B.V.</b>         | <b>Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138</b>  | <b>136</b>           | <b>748 829</b>               | <b>382 663</b>   |
| B.V.1.              | Zákonné rezervy (323A, 451A)   | 137                  | 568 158                      | 382 663  |
| 2.                  | Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)  | 138                  | 180 671                      | 0  |
| <b>B.VI.</b>        | <b>Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)</b>   | <b>139</b>           | <b>20 470 588</b>            | <b>9 070 588</b>                                       |
| <b>B.VII.</b>       | <b>Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)</b>   | <b>140</b>           | <b>0</b>                     | <b>0</b>   |
| <b>C.</b>           | <b>Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)</b>  | <b>141</b>           | <b>3 551 199</b>             | <b>3 536 293</b>                                       |
| C.1.                | Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)  | 142                  | 0                            | 0  |
| 2.                  | Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)  | 143                  | 0                            | 0  |
| 3.                  | Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)   | 144                  | 1 705 180                    | 1 888 217  |
| 4.                  | Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)   | 145                  | 1 846 019                    | 1 648 076  |

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

| Ozna-<br>čenie | Text  | Číslo<br>riadku | Skutočnosť            |   |
|----------------|---|-----------------|-----------------------|---|
|                |   |                 | bežné účtovné obdobie | bezprostredne predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|                |   |                 | 1                     | 2   |
| *              | Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)  | 01              | 36 150 474            | x   |
| **             | Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet<br>(r. 03 až r. 09)  | 02              | 36 151 979            | 37 670 025                                      |
| I.             | Tržby z predaja tovaru (604, 607)   | 03              | 6 172                 | 7 261   |
| II.            | Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)  | 04              | 966 973               | 5 037 984                                       |
| III.           | Tržby z predaja služieb (602, 606)  | 05              | 36 358 503            | 36 681 572                                      |
| IV.            | Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-)<br>(účtová skupina 61)  | 06              | -1 500 000            | -4 400 000                                      |
| V.             | Aktivácia (účtová skupina 62)   | 07              | 0                     | 6 663   |
| VI.            | Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku,<br>dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)                  | 08              | 26 459                | 70 889  |
| VII.           | Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646,<br>648, 655, 657)  | 09              | 293 872               | 265 656   |
| **             | Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12<br>+ r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26 | 10              | 28 734 886            | 31 822 479                                      |
| A.             | Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru<br>(504, 507)   | 11              | 3 057                 | 6 628   |
| B.             | Spotreba materiálu, energie a ostatných<br>neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)                                  | 12              | 5 919 953             | 6 273 932                                       |
| C.             | Opravné položky k zásobám (+/-) (505)   | 13              | 0                     | 0   |
| D.             | Služby (účtová skupina 51)  | 14              | 13 652 945            | 14 484 277                                      |
| E.             | Osobné náklady súčet (r. 16 až r. 19)   | 15              | 0                     | 0   |
| E.1.           | Mzdové náklady (521, 522)   | 16              | 0                     | 0   |
| 2.             | Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)  | 17              | 0                     | 0   |
| 3.             | Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)   | 18              | 0                     | 0   |
| 4.             | Sociálne náklady (527, 528)   | 19              | 0                     | 0   |
| F.             | Dane a poplatky (účtová skupina 53)   | 20              | 194 759               | 243 017   |
| G.             | Odpisy a opravné položky k dlhodobému<br>nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému<br>majetku (r. 22 + r. 23)          | 21              | 8 485 554             | 10 004 169                                      |
| G.1.           | Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a<br>dlhodobého hmotného majetku (551)   | 22              | 8 905 981             | 9 346 855                                       |
| 2.             | Opravné položky k dlhodobému nehmotnému<br>majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)                          | 23              | -420 427              | 657 314   |
| H.             | Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a<br>predaného materiálu (541, 542)                                      | 24              | 11 651                | 61 509  |
| I.             | Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)   | 25              | 21 225                | 480 350   |



DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

| Ozna-<br>čenie<br><br>a | Text<br><br>b   | Číslo<br>riadku<br><br>c | Skutočnosť            |   |
|-------------------------|---|--------------------------|-----------------------|---|
|                         |   |                          | bežné účtovné obdobie | bezprostredne predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|                         |   |                          | 1                     | 2   |
| J.                      | Ostatné náklady na hospodársku činnosť<br>(543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)                                      | 26                       | 445 742               | 268 597   |
| ***                     | <b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-)<br/>(r. 02 - r. 10)</b>  | <b>27</b>                | <b>7 417 093</b>      | <b>5 847 545</b>                                |
| *                       | <b>Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07)<br/>- (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)</b>                    | <b>28</b>                | <b>16 255 693</b>     | <b>16 568 642</b>                               |
| **                      | <b>Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35<br/>+ r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44</b>                      | <b>29</b>                | <b>-1 505</b>         | <b>18 449</b>                                   |
| VIII.                   | Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)   | 30                       | 0                     | 0   |
| IX.                     | Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet<br>(r. 32 až r. 34)  | 31                       | 0                     | 0   |
| IX.1.                   | Výnosy z cenných papierov a podielov od<br>prepojených účtovných jednotiek (665A)                                       | 32                       | 0                     | 0   |
| 2.                      | Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej<br>účasťi okrem výnosov prepojených účtovných<br>jednotiek (665A)     | 33                       | 0                     | 0   |
| 3.                      | Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)   | 34                       | 0                     | 0   |
| X.                      | Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet<br>(r. 36 až r. 38)  | 35                       | 0                     | 0   |
| X.1.                    | Výnosy z krátkodobého finančného majetku od<br>prepojených účtovných jednotiek (666A)                                   | 36                       | 0                     | 0   |
| 2.                      | Výnosy z krátkodobého finančného majetku v<br>podielovej účasťi okrem výnosov prepojených<br>účtovných jednotiek (666A) | 37                       | 0                     | 0   |
| 3.                      | Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku<br>(666A)  | 38                       | 0                     | 0   |
| XI.                     | Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)  | 39                       | 863                   | 889   |
| XI.1.                   | Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek<br>(662A)   | 40                       | 0                     | 0   |
| 2.                      | Ostatné výnosové úroky (662A)   | 41                       | 863                   | 889   |
| XII.                    | Kurzové zisky (663)   | 42                       | -2 368                | 17 560  |
| XIII.                   | Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z<br>derivátových operácií (664, 667)                                     | 43                       | 0                     | 0   |
| XIV.                    | Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)   | 44                       | 0                     | 0   |
| **                      | <b>Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48<br/>+ r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54</b>                      | <b>45</b>                | <b>29 201 584</b>     | <b>36 580 571</b>                               |
| K.                      | Predané cenné papiere a podiely (561)   | 46                       | 0                     | 0   |
| L.                      | Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)  | 47                       | 0                     | 0   |
| M.                      | Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)  | 48                       | 0                     | 0   |
| N.                      | Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)   | 49                       | 28 225 700            | 36 448 436                                      |
| N.1.                    | Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky<br>(562A)  | 50                       | 3 349 251             | 0   |



DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

| Ozna-<br>čenie<br>a | Text<br>b  | Číslo<br>riadku<br>c | Skutočnosť            |   |
|---------------------|--|----------------------|-----------------------|---|
|                     |  |                      | bežné účtovné obdobie | bezprostredne predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|                     |  |                      | 1                     | 2   |
| 2.                  | Ostatné nákladové úroky (562A)   | 51                   | 24 876 449            | 36 448 436                                      |
| O.                  | Kurzové straty (563)   | 52                   | 28 825                | 6 775   |
| P.                  | Náklady na precenenie cenných papierov a náklady<br>na derivátové operácie (564, 567)        | 53                   | 0                     | 0   |
| Q.                  | Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)   | 54                   | 947 059               | 125 360   |
| ***                 | <b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-)<br/>(r. 29 - r. 45)</b>                  | 55                   | -29 203 089           | -36 562 122                                     |
| ****                | <b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred<br/>zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)</b>      | 56                   | -21 785 996           | -30 714 576                                     |
| R.                  | Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)  | 57                   | 3 044                 | 169   |
| R.1.                | Daň z príjmov splatná (591, 595)   | 58                   | 3 044                 | 169   |
| 2.                  | Daň z príjmov odložená (+/-) (592)   | 59                   | 0                     | 0   |
| S.                  | Prevod podielov na výsledku hospodárenia<br>spoločníkom (+/- 596)                            | 60                   | 0                     | 0   |
| ****                | <b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po<br/>zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)</b> | 61                   | -21 789 040           | -30 714 745                                     |

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE****1. Založenie spoločnosti**

Spoločnosť EUROVEA, a. s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 5. novembra 2001 a do obchodného registra bola zapísaná 26. novembra 2001 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel s.r.o., vložka 2862/B).

**2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- obstarávateľská činnosť spojená so správou budov,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností (realitná činnosť),
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností,
- poradenská a konzultačná činnosť v rozsahu predmetu podnikania.

**3. Údaje o neobmedzenom ručení**

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

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

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2014 je zostavená ako riadna účtovná zvierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2014 do 31. decembra 2014.

**5. Dátum schválenia účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2013, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 25. júna 2014.

**6. Zverejnenie účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2013 spolu so správou audítora o overení účtovnej zvierky k 31. decembru 2013 a výročnou správou a dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou zvierkou bola uložená do registra účtovných zvierok 23. júna 2014 a 25. novembra 2014.

**7. Schválenie audítora**

Valné zhromaždenie 14. decembra 2009 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o. ako audítora na overenie účtovnej zvierky za účtovné obdobie od 1. januára 2014 do 31. decembra 2014.

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Predstavenstvo  
Ing. Peter Korbačka – predseda (od 14.7. 2014)  
Balázs Magyar – člen  
Radoslav Mokry – člen (od 28.7.2014)  
Stevan Charles Tennant – predseda (do 14.7.2014)  
Robert Neale – podpredseda (do 14.7.2014)  
John Mulryan – člen (do 14.7.2014)

Dozorná rada  
Ing. Stanislav Korbačka (od 14.7. 2014)  
Ing. Tatiana Korbačková (od 14.7. 2014)  
Doc. Ing. Milan Malý, CSc. (od 14.7. 2014)  
Sean Mulryan – predseda (do 14.7.2014)  
John Ruane – podpredseda (do 14.7.2014)  
John Robertson – člen (do 14.7.2014)  
Brian Fagan – člen (do 14.7.2014)  
John Sisk – člen (do 14.7.2014)

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY***Predaj podielov v spoločnosti*

Akcionári BALLYMORE PROPERTIES B.V. a Ballymore Holand Limited predali dňa 14.7.2014 svoje majetkové podiely v Spoločnosti novému vlastníkovi BURISON MANAGEMENT LTD (ďalej len BURISON) so sídlom Kyriakou Matsi, 16 EAGLE HOUSE, 8th floor Agioi Omologites, Nicosia, P.C. 1082, Cyprus.

Spoločnosť dňa 14.7.2014 vydala nové akcie v hodnote 89 556 000 EUR, ktoré v plnej výške bez emisného ážia upísala spoločnosť TRENESMA LIMITED (ďalej len TRENESMA) so sídlom Kyriakou Matsi, 16 EAGLE HOUSE, 8th floor Agioi Omologites, Nicosia, P.C. 1082, Cyprus.

Spoločnosť dňa 19.12.2014 znížila základné imanie prostredníctvom vzatia akcií z obehu v hodnote 19 086 550 EUR. Majiteľom vzatých akcií bol akcionár BURISON. Táto zmena nebola k 31. decembru 2014 v obchodnom registri ešte zapísaná.

Štruktúra akcionárov Spoločnosti od 19.12.2014 je takáto:

| Akcionár         | Výška podielu na základnom imaní |            | Podiel na hlasovacích právach |
|------------------|----------------------------------|------------|-------------------------------|
|                  | absolútne                        | v %        | v %                           |
| a                | b                                | c          | d                             |
| TRENESMA LIMITED | 224 236 800                      | 100,0      | 100,0                         |
|                  | <b>224 236 800</b>               | <b>100</b> | <b>100</b>                    |

Štruktúra akcionárov Spoločnosti od 14.7.2014 do 19.12.2014 bola takáto:

| Akcionár                | Dátum zmeny | Výška podielu na základnom imaní |            | Podiel na hlasovacích právach |
|-------------------------|-------------|----------------------------------|------------|-------------------------------|
|                         |             | absolútne                        | v %        | v %                           |
| a                       | b           | c                                | d          | e                             |
| TRENESMA LIMITED        |             | 224 236 800                      | 82,4       | 82,4                          |
| BURISON MANAGEMENT LTD. | 19.12.2014  | 19 086 550                       | 17,6       | 17,6                          |
|                         |             | <b>243 323 350</b>               | <b>100</b> | <b>100</b>                    |

Štruktúra akcionárov Spoločnosti do 14.7.2014 bola takáto:

| Akcionár                  | Dátum zmeny | Výška podielu na základnom imaní |            | Podiel na hlasovacích právach |
|---------------------------|-------------|----------------------------------|------------|-------------------------------|
|                           |             | absolútne                        | v %        | v %                           |
| a                         | b           | c                                | d          | e                             |
| BALLYMORE PROPERTIES B.V  | 14.7.2014   | 6 306 860                        | 33         | 33                            |
| Ballymore Holland Limited | 14.7.2014   | 12 779 690                       | 67         | 67                            |
|                           |             | <b>19 086 550</b>                | <b>100</b> | <b>100</b>                    |

**D. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU**

Spoločnosť sa do 14.7.2014 zahŕňala do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Ballymore Holland Limited, 12 Mount Havelock, Douglas, Isle of Man, ktorá sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Ballymore International Developments Limited, Old Lucan Road, Dublin 20, Írsko, ktorá bola ultimátnou materskou spoločnosťou. Konsolidované účtovnej závierky spoločností sú uložené v registrovaných sídlach uvedených spoločností.

Od 14.7.2014 sa Spoločnosť nezahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky žiadnej spoločnosti.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**E. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH****(a) Východiská pre zostavenie účtovnej zvierky**

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

Pre zachovanie princípu going concern nový akcionár Spoločnosti uskutočnili nasledujúce kroky:

- ide predovšetkým o splatenie úveru poskytnutého spoločnosťou AREA DANUBE B.V. (ďalej len AREA), pri ktorom nový akcionár TRENESMA navýšil základné imanie Spoločnosti nákupom jej novo vydaných akcií vo výške 89 556 000 EUR (bod P. poznámok) a z týchto prostriedkov vyplatil AREA úver v tejto výške. Vyplatenie AREA úveru sa uskutočnilo dňa 15.7.2014 (bod G.3. poznámok). Zvyšná časť úveru bola prevzatá akcionárom TRENESMA, ktorý ju následne kapitalizoval dňa 30.9.2014 (bod G.3. poznámok).
- ďalej je to postúpenie všetkých záväzkov Spoločnosti voči spoločnostiam v skupine Ballymore v celkovej hodnote 101 572 000 EUR na nového akcionára spoločnosť TRENESMA, ktorá bola následne kapitalizovaná 22.8.2014 (bod G.3. poznámok).
- bol vykonaný vklad do ostatných kapitálových fondov vo výške 10 000 000 EUR (bod P. poznámok) na mimoriadnu splátku úveru syndikátu bánk od nového akcionára spoločnosti TRENESMA (bod G.4. poznámok) a prehlásenie, že tak učiní aj v budúcnosti pri splatnosti ďalšej mimoriadnej splátky 10 000 000 EUR v júni 2015.

Na základe vyššie uvedeného, predstavenstvo Spoločnosti považuje predpoklad „going concern“ (nepretržité trvanie Spoločnosti) pri zostavení účtovnej zvierky za vhodný. Táto účtovná zvierka neobsahuje žiadne úpravy, ktoré by boli potrebné, ak by predpoklad nepretržitého trvania spoločnosti „going concern“ nebol vhodný.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované. K 31. decembru 2014 sa zmenila štruktúra súvahy a výkazu ziskov a strát. Zmena si vyžiadala aj preradenie položiek v súvahe a vo výkaze ziskov a strát za predchádzajúce účtovné obdobie podľa novej štruktúry výkazov.

Zmena nemala žiadny vplyv na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia, ani na výsledok hospodárenia minulých rokov.

V účtovnom období 2014 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

**(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny od 1. januára 2005 do 26. marca 2010 boli úroky z cudzích zdrojov (viď aj bod F.1.). Realizované kurzové rozdiely nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 1 700 EUR, a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania, okrem vybavenia hotela, ktoré sa odpisuje počas 3 rokov. Pozemky sa neodpisujú. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 2 400 EUR, a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

|   | Predpokladaná doba používania v rokoch | Metóda odpisovania | Ročná odpisová sadzba v % |
|---|--|--------------------|---------------------------|
| Stavby-mobilné bunky                    | 0,75 - 6                               | lineárna           | 16,67 - 100               |
| Počítače, technické vybavenie, modely   | 2                                      | lineárna           | 50                        |
| Stavby - Eurovea shopping centre, Hotel | 40                                     | lineárna           | 2,5                       |
| Vybavenie hotela                        | 3                                      | lineárna           | 33,3                      |
| Software                                | 3                                      | lineárna           | 33,3                      |

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 5 | 8 | 2 | 5 | 6 | 0 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 0 | 2 | 0 | 2 | 8 | 6 | 0 | 3 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**(c) Zásoby**

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, provízie, skonto a pod.).

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Úroky z cudzích zdrojov boli súčasťou vlastných nákladov do 26. marca 2010, kedy sa dalo centrum do užívania.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.

**(d) Pohľadávky**

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

**(e) Peňažné prostriedky a ceniny**

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

**(f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**

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

**(g) Rezervy**

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

**(h) Záväzky**

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

**(i) Odložené dane**

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

**(j) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

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

**(k) Prenájom (lízing)**

Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca.

Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ľarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Záväzky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 5 | 8 | 2 | 5 | 6 | 0 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 0 | 2 | 0 | 2 | 8 | 6 | 0 | 3 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

odpisovania podľa daňových predpisov, minimálne však 3 roky. Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ľarchu účtu 562 – Úroky.

**(l) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi**

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

**(m) Cudzia mena**

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

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

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

**(n) Výnosy**

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

Spoločnosť priznáva výnosy vzťahujúce sa k predaju bytov v deň skorší z nasledujúcich dní: deň, keď vlastníctvo bytu prechádza ku kupujúcemu alebo deň, keď si kupujúci prevezme byt.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV SÚVAHY****1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok k 31.12.2014 predstavuje predovšetkým verejné investície, ktoré sú predmetom predaja mestu Bratislava.

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2014 do 31. decembra 2014 a za obdobie od 1. januára 2013 do 31. decembra 2013 je uvedený v tabuľkách na stranách 37 až 40.

Dlhodobý hmotný majetok (EUROVEA shopping center) je poistený pre prípad všetkých škôd na majetku a zodpovednosti voči tretím stranám až do výšky 289 000 TEUR a proti strate nájomného až do výšky 54 000 TEUR. Budova hotela je poistená pre prípad všetkých škôd na majetku až do výšky 51 875 TEUR a pre prípad straty príjmu až do výšky 19 000 TEUR. Bytový dom je poistený pre prípad všetkých škôd na majetku a zodpovednosti voči tretím stranám až do výšky 5 000 TEUR.

Spoločnosť zriadila záložné právo na pozemky a záložné právo na celú Spoločnosť v prospech banky (ČSOB), ktorá poskytla úver na financovanie výstavby centra EUROVEA (viď aj bod G.4).

Celková opravná položka vytvorená na Hotel Sheraton ako výsledok trhového ocenenia nezávislým odhadcom, ktoré bolo vykonané v dôsledku existencie indikátorov, že predpokladané budúce ekonomické úžitky z tohto majetku sú nižšie ako jeho ocenenie v účtovníctve, je v hodnote 10 266 TEUR k 31.12.2014 (2013: 10 687 TEUR), čistá účtovná hodnota je 18 600 TEUR (2013: 19 000 TEUR).

**2. Zásoby**

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

| Zásoby  | Bežné účtovné obdobie (rok 2014) |                         |   |  |                                    |
|---|----------------------------------|-------------------------|---|--|------------------------------------|
|   | Stav opravnej položky k 1.1.2014 | Tvorba opravnej položky | Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu zániku opodstatnenosti | Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva | Stav opravnej položky k 31.12.2014 |
| a   | b                                | c                       | d   | e  | f                                  |
| Materiál  | 0                                | 0                       | 0   | 0  | 0                                  |
| Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby | 0                                | 0                       | 0   | 0  | 0                                  |
| Výrobky   | 288 888                          | 623 451                 | 0   | 0  | 912 339                            |
| Zvieratá  | 0                                | 0                       | 0   | 0  | 0                                  |
| Tovar   | 0                                | 0                       | 0   | 0  | 0                                  |
| Nehnutelnosť na predaj                          | 0                                | 0                       | 0   | 0  | 0                                  |
| Poskytnuté preddavky na zásoby                  | 0                                | 0                       | 0   | 0  | 0                                  |
| <b>Zásoby spolu</b>                             | <b>288 888</b>                   | <b>623 451</b>          | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>912 339</b>                     |

Zníženie úžitkovej hodnoty zásob bolo zohľadnené vytvorením opravnej položky. Ocenenie zásob bolo vykonané nezávislým odhadcom.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**3. Pohľadávky**

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

| Pohľadávky   | Bežné účtovné obdobie (rok 2014) |                         |   |  |                                    |
|--|----------------------------------|-------------------------|---|--|------------------------------------|
|  | Stav opravnej položky k 1.1.2014 | Tvorba opravnej položky | Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu zániku opodstatnenosti | Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva | Stav opravnej položky k 31.12.2014 |
| a  | b                                | c                       | d   | e  | f                                  |
| Pohľadávky z obchodného styku  | 3 059 081                        | 21 330                  | 0   | 1 559 879  | 1 520 532                          |
| Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke | 0                                | 0                       | 0   | 0  | 0                                  |
| Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku                         | 0                                | 0                       | 0   | 0  | 0                                  |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu                          | 0                                | 0                       | 0   | 0  | 0                                  |
| Iné pohľadávky   | 0                                | 0                       | 0   | 0  | 0                                  |
| <b>Pohľadávky spolu</b>  | <b>3 059 081</b>                 | <b>21 330</b>           | <b>0</b>  | <b>1 559 879</b>   | <b>1 520 532</b>                   |



Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Veková štruktúra pohľadávok za bežné účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| Pohľadávky k 31.12.2014   | V lehote splatnosti | Po lehote splatnosti | Pohľadávky spolu |
|---|---------------------|----------------------|------------------|
| a   | b                   | c                    | d                |
| <b>Dlhodobé pohľadávky</b>  |                     |                      |                  |
| Pohľadávky z obchodného styku   | 0                   | 0                    | 0                |
| Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke<br>a materskej účtovnej jednotke | 0                   | 0                    | 0                |
| Ostatné pohľadávky v rámci<br>konsolidovaného celku                         | 0                   | 0                    | 0                |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom<br>a združeniu                          | 0                   | 0                    | 0                |
| Iné pohľadávky  | 0                   | 0                    | 0                |
| <b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>  | <b>0</b>            | <b>0</b>             | <b>0</b>         |
| <b>Krátkodobé pohľadávky</b>  |                     |                      |                  |
| Pohľadávky z obchodného styku   | 380 269             | 2 700 123            | 3 080 392        |
| Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke<br>a materskej účtovnej jednotke | 0                   | 0                    | 0                |
| Ostatné pohľadávky v rámci<br>konsolidovaného celku                         | 0                   | 0                    | 0                |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom<br>a združeniu                          | 0                   | 0                    | 0                |
| Sociálne poistenie  | 0                   | 0                    | 0                |
| Daňové pohľadávky a dotácie   | 0                   | 0                    | 0                |
| Iné pohľadávky  | 60 284              | 0                    | 60 284           |
| <b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>  | <b>440 553</b>      | <b>2 700 123</b>     | <b>3 140 676</b> |

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Veková štruktúra pohľadávok za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| Pohľadávky k 31.12.2013   | V lehote splatnosti | Po lehote splatnosti | Pohľadávky spolu |
|---|---------------------|----------------------|------------------|
| a   | b                   | c                    | d                |
| <b>Dlhodobé pohľadávky</b>  |                     |                      |                  |
| Pohľadávky z obchodného styku   | 0                   | 0                    | 0                |
| Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke<br>a materskej účtovnej jednotke | 0                   | 0                    | 0                |
| Ostatné pohľadávky v rámci<br>konsolidovaného celku                         | 0                   | 0                    | 0                |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom<br>a združeniu                          | 0                   | 0                    | 0                |
| Iné pohľadávky  | 0                   | 0                    | 0                |
| <b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>  | <b>0</b>            | <b>0</b>             | <b>0</b>         |
| <b>Krátkodobé pohľadávky</b>  |                     |                      |                  |
| Pohľadávky z obchodného styku   | 1 215 905           | 4 764 170            | 5 980 075        |
| Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke<br>a materskej účtovnej jednotke | 0                   | 0                    | 0                |
| Ostatné pohľadávky v rámci<br>konsolidovaného celku                         | 3 203               | 0                    | 3 203            |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom<br>a združeniu                          | 0                   | 0                    | 0                |
| Sociálne poistenie  | 0                   | 0                    | 0                |
| Daňové pohľadávky a dotácie   | 0                   | 0                    | 0                |
| Iné pohľadávky  | 67 054              | 0                    | 67 054           |
| <b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>  | <b>1 286 162</b>    | <b>4 764 170</b>     | <b>6 050 332</b> |

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**4. Odložená daňová pohľadávka**

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

| Názov položky  | 31.12.2014        | 31.12.2013        |
|--|-------------------|-------------------|
| Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:  | (37 011 259)      | (32 750 000)      |
| – odpočítateľné  | (37 011 259)      | (32 750 000)      |
| – zdaniteľné   | -                 | -                 |
| Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho: | (3 268 100)       | -                 |
| – odpočítateľné  | (3 268 100)       | -                 |
| – zdaniteľné   | -                 | -                 |
| Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti                                    | (51 741 474)      | (58 651 000)      |
| Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty                                      | -                 | -                 |
| Sadzba dane z príjmov (v %)  | 22                | 22                |
| <b>Odložená daňová pohľadávka</b>  | <b>20 244 583</b> | <b>20 108 220</b> |
| <b>Uplatnená daňová pohľadávka</b>   | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| Zaúčtovaná ako náklad  | -                 | -                 |
| Zaúčtovaná do vlastného imania   | -                 | -                 |
| <b>Odložený daňový záväzok</b>   | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>Zmena odloženého daňového záväzku</b>                                       | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| Zaúčtovaná ako náklad  | -                 | -                 |
| Zaúčtovaná do vlastného imania   | -                 | -                 |
| Iné  | -                 | -                 |

**5. Finančné účty**

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a cenné papiere. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať, avšak platby z bankových účtov v celkovej hodnote 3,1 milióna EUR k 31. decembru 2014 (2013: 3,3 milióna EUR) sú možné len s predchádzajúcim súhlasom banky.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

| Názov položky   | 31. 12. 2014     | 31. 12. 2013     |
|---|------------------|------------------|
| Pokladnica, ceniny  | 237 814          | 188 402          |
| Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky                | 6 279 134        | 6 631 852        |
| Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované | 0                | 0                |
| Peniaze na ceste  | 0                | 0                |
| <b>Spolu</b>  | <b>6 516 948</b> | <b>6 820 255</b> |

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**6. Časové rozlíšenie**

Ide o tieto položky:

| Opis položky časového rozlíšenia                   | 31. 12. 2014     | 31. 12. 2013     |
|--|------------------|------------------|
| <b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>   | <b>3 569 949</b> | <b>5 240 710</b> |
| Príspevky nájomníkom                               | 2 628 067        | 2 960 106        |
| Ostatné  | 941 882          | 2 280 604        |
| <b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b> | <b>1 136 248</b> | <b>2 173 917</b> |
| Príspevky nájomníkom                               | 798 830          | 1 431 144        |
| Ostatné  | 337 418          | 742 773          |
| <b>Spolu</b>                                       | <b>4 706 197</b> | <b>7 414 627</b> |

Náklady budúcich období sú tvorené predovšetkým marketingovými príspevkami budúcim nájomníkom centra Eurovea vo výške 3 426 897 EUR (2013: 4 391 250 EUR), náklady súvisiace s obstaraním úveru od spoločnosti AREA vo výške 0 EUR (2013: 1 505 432 EUR), províziami za sprostredkovanie prenájmu obchodných a kancelárskych plôch vo výške 1 195 544 EUR (2013: 1 431 144) a poisťným na obdobie roku 2015 vo výške 40 077 EUR (2013: 55 104 EUR).

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**G. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY****1. Vlastné imanie**

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti C a P.

**2. Rezervy**

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

| Názov položky                              | Bežné účtovné obdobie (rok 2014) |                |                |              |                |
|--|----------------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
|  | Stav                             | Tvorba         | Použitie       | Zrušenie     | Stav           |
|  | k 1. 1. 2014                     |                |                |              | k 31. 12. 2014 |
| a  | b                                | c              | d              | e            | f              |
| <b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>         | <b>382 663</b>                   | <b>748 435</b> | <b>378 069</b> | <b>4 200</b> | <b>748 829</b> |
| <b>Zákonné rezervy krátkodobé</b>          |                                  |                |                |              |                |
| Rezervy za služby prijaté shopping centrom | 41 352                           | 178 301        | 37 152         | 4 200        | 178 301        |
| Sheraton rezervy na služby a poplatky      | 292 011                          | 203 833        | 291 617        | 0            | 204 227        |
| Nájomné za pozemky                         | 0                                | 146 184        | 0              | 0            | 146 184        |
| Audít účtovnej závierky                    | 49 300                           | 39 446         | 49 300         | 0            | 39 446         |
| <b>Spolu</b>                               | <b>382 663</b>                   | <b>567 764</b> | <b>378 069</b> | <b>4 200</b> | <b>568 158</b> |
| <b>Ostatné rezervy krátkodobé</b>          |                                  |                |                |              |                |
| Zmluvné pokuty                             | 0                                | 180 671        | 0              | 0            | 180 671        |
| <b>Spolu</b>                               | <b>0</b>                         | <b>180 671</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>     | <b>180 671</b> |

Prehľad o rezervách za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

| Názov položky                              | Predchádzajúce účtovné obdobie (rok 2013) |                |                |          |                |
|--|---|----------------|----------------|----------|----------------|
|  | Stav                                      | Tvorba         | Použitie       | Zrušenie | Stav           |
|  | k 1. 1. 2013                              |                |                |          | 31.12.2013     |
| a  | b   | c              | d              | e        | f              |
| <b>Krátkodobé rezervy</b>                  |   |                |                |          |                |
| Rezervy za služby prijaté shopping centrom | 377 403                                   | 41 352         | 377 403        | 0        | 41 352         |
| Sheraton rezervy na služby a poplatky      | 152 511                                   | 292 011        | 152 511        | 0        | 292 011        |
| Audít účtovnej závierky                    | 47 210                                    | 49 300         | 47 210         | 0        | 49 300         |
| <b>Spolu</b>                               | <b>577 124</b>                            | <b>382 663</b> | <b>577 124</b> | <b>0</b> | <b>382 663</b> |

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**3. Závazky**

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| Názov položky   | 31. 12. 2014     | 31. 12. 2013       |
|---|------------------|--------------------|
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>                                   | <b>2 977 678</b> | <b>206 050 996</b> |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov           | 2 977 678        | 2 517 017          |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov  | 0                | 203 533 979        |
| <b>Krátkodobé záväzky spolu</b>                                 | <b>6 086 476</b> | <b>12 160 977</b>  |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane | 3 913 434        | 5 659 643          |
| Záväzky po lehote splatnosti                                    | 2 173 042        | 6 501 334          |

Dlhodobé záväzky k 31.12.2014 zahŕňajú:

- bankové depozity prijaté od nájomníkov centra EUROVEA vo výške 2 977 678 EUR (2013: 2 509 728 EUR)

Záväzky k 31.12.2013 zahŕňajú záväzky voči AREA a spoločnostiam v skupine Ballymore, ktoré boli v priebehu roka 2014 splatené alebo prevzaté novým akcionárom a následne kapitalizované.

Spoločnosť mala záväzky vzťahujúce sa k finančnému lízingu umývačky riadu pre food court, telefónnu ústredňu a nábytok. Spoločnosť svoje záväzky v priebehu roka 2014 uhradila.

| Názov položky   | 31.12.2014              |  |                    | 31. 12. 2013            |  |                    |
|-----------------|-------------------------|--|--------------------|-------------------------|--|--------------------|
|                 | do jedného roka vrátane | Splatnosť od jedného roka do piatich rokov vrátane | viac ako päť rokov | do jedného roka vrátane | Splatnosť od jedného roka do piatich rokov vrátane | viac ako päť rokov |
| a               | b                       | c  | d                  | b                       | c  | d                  |
| Istina          | 0                       | 0  | 0                  | 19 596                  | 0  | 0                  |
| Finančný náklad | 0                       | 0  | 0                  | 47                      | 0  | 0                  |
| <b>Spolu</b>    | <b>0</b>                | <b>0</b>   | <b>0</b>           | <b>19 643</b>           | <b>0</b>   | <b>0</b>           |

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**4. Bankové úvery**

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| Názov položky                   | Mena | Úrok p.a.<br>v %    | Dátum<br>splatnosti | Suma istiny<br>v príslušnej<br>mene<br>k 31.12.2014 | Suma istiny<br>v eurách<br>k 31.12.2014 | Suma istiny<br>v príslušnej<br>mene<br>k 31.12.2013 |
|---------------------------------|------|---------------------|---------------------|---|---|---|
| a                               | b    | c                   | d                   | e   | f                                       | g   |
| <b>Dlhodobé bankové úvery</b>   |      |                     |                     |   |   |   |
| Bankový úver FAC C              | EUR  | Euribor +<br>2,75 % | 2016 – 2017         | 205 870 589   | 205 870 589                             | 236 341 177   |
|                                 |      |                     |                     | <u>205 870 589</u>                                  | <u>205 870 589</u>                      | <u>236 341 177</u>                                  |
| <b>Krátkodobé bankové úvery</b> |      |                     |                     |   |   |   |
| Bankový úver FAC C              | EUR  | Euribor +<br>2,75 % | 2015                | 20 470 588  | 20 470 588                              | 9 070 588   |
|                                 |      |                     |                     | <u>20 470 588</u>                                   | <u>20 470 588</u>                       | <u>9 070 588</u>                                    |
| <b>Spolu</b>                    |      |                     |                     | <u>226 341 177</u>                                  | <u>226 341 177</u>                      | <u>245 411 765</u>                                  |

Dňa 15.7.2014 bola splatená mimoriadna splátka úveru vo výške 10 000 000 EUR.

**5. Časové rozlíšenie**

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                                      | 31. 12. 2014     | 31. 12. 2013     |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Práce pre nájomníkov                 | 878 401          | 1 207 313        |
| Dopredu fakturované nájomné a služby | 1 539 587        | 1 330 542        |
| Iné                                  | 1 133 211        | 998 438          |
| <b>Spolu výnosy budúcich období</b>  | <u>3 551 199</u> | <u>3 536 293</u> |

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**6. Deriváty**

Spoločnosť má s KBC Bank BV, Brusel uzatvorený úrokový SWAP (pay fix) v nominálnej hodnote 178 500 000 EUR. Cieľom zabezpečenia je zafixovať toky finančných prostriedkov vzťahujúcich sa k premenlivej časti úrokovej miery prijatého úveru (3M Euribor) do 30. septembra 2015.

Reálna hodnota swapu k 31. decembru 2014 je -2 420 484 EUR a bola vypočítaná na základe verejného trhu IRS. Spoločnosť splnila formálne požiadavky účtovania o zabezpečení, preto v súvahe uviedla tento SWAP ako zabezpečovací derivát.

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie a zabezpečovacích derivátoch:

| Názov položky                           | Účtovná hodnota |                  | Dohodnutá cena<br>podkladového nástroja |
|---|-----------------|------------------|---|
|   | pohľadávky      | záväzku          |   |
| a                                       | b               | c                | d                                       |
| <b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b> | <b>0</b>        | <b>2 420 484</b> |   |
| Úrokový swap                            | 0               | 2 420 484        | 1,858 %                                 |

| Názov položky                           | k 31.12.2014                                |                   | k 31.12.2013                                |                   |
|---|---|-------------------|---|-------------------|
|   | Zmena reálnej hodnoty (+/-)<br>s vplyvom na |                   | Zmena reálnej hodnoty (+/-)<br>s vplyvom na |                   |
|   | výsledok<br>hospodárenia                    | vlastné imanie    | výsledok<br>hospodárenia                    | vlastné<br>imanie |
| a                                       | b   | c                 | b   | c                 |
| <b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b> | <b>0</b>                                    | <b>-2 282 651</b> | <b>0</b>                                    | <b>-3 169 086</b> |
| Úrokový swap                            | 0   | -2 282 651        | 0   | -3 169 086        |

Informácie o položkách zabezpečených derivátmi:

| Zabezpečovaná položka                                 | Reálna hodnota     |                    |
|---|--------------------|--------------------|
|   | 31.12.2014         | 31.12.2013         |
| a   | b                  | b                  |
| Majetok vykázany v súvahe                             | 0                  | 0                  |
| Záväzok vykázany v súvahe                             | 226 341 177        | 245 411 765        |
| Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch        | 0                  | 0                  |
| Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené | 0                  | 0                  |
| <b>Spolu</b>  | <b>226 341 177</b> | <b>245 411 765</b> |



Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**H. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH****1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, a podľa hlavných teritórií sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

| Oblasť<br>odbytu<br>a  | Predaj bytov   |                  | Nájomné, služby a tovar |                   | Hotelové služby  |                  | Spolu             |                   |
|------------------------|----------------|------------------|-------------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                        | 2014<br>b      | 2013<br>b        | 2014<br>d               | 2013<br>d         | 2014<br>f        | 2013<br>f        | 2014              | 2013              |
| Slovenská<br>republika | 966 973        | 5 037 984        | 29 963 111              | 30 294 999        | 6 401 564        | 6 386 573        | 37 331 648        | 41 719 556        |
| <b>Spolu</b>           | <b>966 973</b> | <b>5 037 984</b> | <b>29 963 111</b>       | <b>30 294 999</b> | <b>6 401 564</b> | <b>6 386 573</b> | <b>37 331 648</b> | <b>41 719 556</b> |

**2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby**

Spoločnosť nevykazuje k 31.12.2014 zmenu stavu zásob vlastnej výroby ako je znázornené v nasledujúcom prehľade:

| Názov položky<br>a  | 2014                     |                          | 2013                    |                   | Zmena stavu<br>vnútroorganizačných zásob |  |
|---|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|--|--|
|   | Konečný<br>zostatok<br>b | Konečný<br>zostatok<br>c | Začiatkový<br>stav<br>d | 2014<br>e         | 2013<br>e                                |  |
| Nedokončená výroba a<br>polotovary vlastnej výroby                    | 0                        | 0                        | 0                       | 0                 | 0  |  |
| Výrobky   | 3 600 000                | 5 100 000                | 9 500 000               | -1 500 000        | -4 400 000                               |  |
| Zvieratá  | 0                        | 0                        | 0                       | 0                 | 0  |  |
| <b>Spolu</b>  | <b>3 600 000</b>         | <b>5 100 000</b>         | <b>9 500 000</b>        | <b>-1 500 000</b> | <b>-4 400 000</b>                        |  |
| Manká a škody   | x                        | x                        | x                       | 0                 | 0  |  |
| Reprezentačné   | x                        | x                        | x                       | 0                 | 0  |  |
| Dary  | x                        | x                        | x                       | 0                 | 0  |  |
| Iné   | x                        | x                        | x                       | 0                 | 0  |  |
| <b>Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát</b> |                          |                          |                         | <b>-1 500 000</b> | <b>-4 400 000</b>                        |  |

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**3. Aktivácia nákladov, výnosy z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti**

Prehľad o výnosoch pri aktivácii nákladov, výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti je uvedený v nasledujúcom prehľade:

| Názov položky   | 2014           | 2013           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho</b> | <b>293 872</b> | <b>265 656</b> |
| Zmluvné pokuty a penále   | 98 281         | 184 970        |
| Ostatné prevádzkové výnosy  | 195 591        | 80 686         |
| Výnosy z odpísaných pohľadávok  | 0              | 0              |
| <b>Finančné výnosy, z toho:</b>   | <b>-1 505</b>  | <b>18 427</b>  |
| Kurzové zisky   | -2 368         | 17 538         |
| Ostatné finančné výnosy   | 863            | 889            |

**4. Čistý obrat**

Čistý obrat Spoločnosti na účely zistenia povinnosti overenia individuálnej účtovnej závierky audítorom [§ 19 ods. 1 písm. a) zákona o účtovníctve] je uvedený v nasledujúcom prehľade:

| Názov položky                           | 2014                     | 2013                     |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Tržby za vlastné výrobky                | 966 973                  | 5 037 984                |
| Tržby z predaja služieb                 | 36 358 503               | 36 681 572               |
| Tržby za tovar                          | 6 172                    | 7 261                    |
| Výnosy zo zákazky                       | 0                        | 0                        |
| Výnosy z nehnuteľností na predaj        | 0                        | 0                        |
| Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou | -1 181 174               | -4 115 917               |
| <b>Čistý obrat celkom</b>               | <b><u>36 150 474</u></b> | <b><u>37 610 900</u></b> |

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**I. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH****I. Náklady na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné a mimoriadne náklady**

Prehľad o nákladoch na poskytnuté služby, ostatných nákladoch na hospodársku činnosť, finančných a mimoriadnych nákladoch:

| Názov položky   | 2014                  | 2013                  |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Náklady na poskytnuté služby, z toho:</b>                                  | <b>13 652 945</b>     | <b>14 484 277</b>     |
| <i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>              | <i>88 647</i>         | <i>66 120</i>         |
| Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky                           | 49 300                | 49 300                |
| Iné uisťovacie audítorské služby  | 28 200                | 980                   |
| Súvisiace audítorské služby   | 0                     | 0                     |
| Daňové poradenstvo  | 11 147                | 12 600                |
| Ostatné neaudítorské služby   | 0                     | 3 240                 |
| <br><i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>    | <br><i>13 564 298</i> | <br><i>14 418 157</i> |
| Právne, ekonomické a iné poradenstvo  | 2 277 435             | 2 325 147             |
| Manažment fees  | 1 414 475             | 1 685 400             |
| Prefakturované osobné náklady   | 2 279 973             | 2 254 126             |
| <i>Služby pre nájomcov</i>  |                       |                       |
| Public relations, marketing   | 851 943               | 1 182 959             |
| Upratovanie   | 492 985               | 403 051               |
| Strážna služba  | 886 579               | 909 741               |
| Opravy a údržba   | 1 440 994             | 1 976 501             |
| Príspevky nájomníkom  | 1 044 354             | 1 061 531             |
| Iné   | 2 875 560             | 2 619 701             |
| <br><b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b> | <br><b>445 743</b>    | <br><b>265 583</b>    |
| Poistenie   | 151 968               | 150 876               |
| Penále a pokuty   | 181 236               | 81 110                |
| Odpis pohľadávok  | 103 748               | 302                   |
| Iné   | 8 791                 | 33 295                |
| <br><b>Finančné náklady, z toho:</b>  | <br><b>29 201 584</b> | <br><b>36 580 571</b> |
| <i>Kurzové straty, z toho:</i>  | <i>28 825</i>         | <i>6 775</i>          |
| Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka               | 28 825                | 6 675                 |
| <br><i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>              | <br><i>29 172 759</i> | <br><i>36 573 796</i> |
| Konverzné a iné poplatky  | 842 618               | 0                     |
| Nákladové úroky   | 28 225 700            | 36 448 436            |
| Strata z precenenia cenných papierov a náklady spojené s derivátmi            | 0                     | 20 000                |
| Iné   | 104 441               | 105 360               |

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**J. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV**

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

| Názov položky<br>a                               | 2014             |              |                | 2013             |            |                |
|--|------------------|--------------|----------------|------------------|------------|----------------|
|  | Základ dane<br>b | Daň<br>c     | Daň v %<br>d   | Základ dane<br>b | Daň<br>c   | Daň v %<br>d   |
| Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:     |                  |              |                |                  |            |                |
| teoretická daň                                   | -21 785 996      |              | 100,00 %       | -30 711 732      |            | 100,00 %       |
|  |                  | -4 792 919   | 22,00 %        |                  | -7 063 698 | 23,00 %        |
| Daňovo neuznané náklady                          | 10 524 711       | 2 315 436    | -10,63 %       | 10 004 147       | 2 300 954  | -7,49 %        |
| Výnosy nepodliehajúce dani                       | -1 847 689       | -406 492     | 1,87 %         |                  | 0          | 0,00 %         |
| Vplyv v nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky | 13 108 974       | 2 883 975    | -13,24 %       | 20 707 585       | 4 762 744  | -21,86 %       |
| Umorenie daňovej straty                          | 0                | 0            | 0,00 %         | 0                | 0          | 0,00 %         |
| Zmena sadzby dane                                | 0                | 0            | 0,00 %         | 0                | 0          | 0,00 %         |
| Iné  | 13 836           | 3 044        | -0,01 %        | 735              | 169        | 0,00 %         |
| Spolu  | 13 836           | 3 044        | -0,01 %        | 735              | 169        | -6,35 %        |
| <b>Splatná daň z príjmov</b>                     |                  | <b>3 044</b> | <b>-0,01 %</b> |                  | <b>169</b> | <b>-6,35 %</b> |
| Odložená daň z príjmov                           |                  | 0            | 0,00 %         |                  | 0          | 0,00 %         |
| <b>Celková daň z príjmov</b>                     |                  | <b>3 044</b> | <b>-0,01 %</b> |                  | <b>169</b> | <b>-6,35 %</b> |

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

|   | 2014       | 2013       |
|---|------------|------------|
| Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov   |            |            |
| Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov   |            |            |
| Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala |            |            |
| Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach   |            |            |
| Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka   | 92 020 833 | 91 401 000 |
| Suma odloženej dane z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov   |            |            |

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 5 | 8 | 2 | 5 | 6 | 0 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 0 | 2 | 0 | 2 | 8 | 6 | 0 | 3 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**K. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH**

Spoločnosť v roku 2010 otvorila centrum EUROVEA a uzavrela nájomné zmluvy na priestory v centre s nájomníkmi obchodov a kancelárií. V súlade so zmluvnými podmienkami uvedených zmlúv, riadne plnenie všetkých povinností nájomcov je zabezpečené bankovými zárukami vo výške 3 565 655 EUR (2013: 4 849 230 EUR).

Spoločnosť neviduje dáta na podsúvahových účtoch.

**L. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH****Podmienené záväzky**

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

**M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

V sledovanom účtovnom období neboli vyplatené žiadne odmeny členom štatutárnych a dozorných orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť (v roku 2013: neboli vyplatené).

Členom štatutárnemu orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2014 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2013: žiadne).

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**N. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB**

Spoločnosť uskutočnila v priebehu účtovného obdobia nasledujúce transakcie so spriaznenými osobami:

**a) transakcie s materským podnikom:**

|  |             |           |
|--|-------------|-----------|
| a1) vklad do ostatných kapitálových fondov | 10 000 000  | 0         |
| a2) úrokové náklady                        | 3 637 628   | 4 991 175 |
| - z toho realizované                       | 3 637 628   | 4 991 175 |
| a3) kapitalizácia úverov                   | 224 236 800 | 0         |
| a4) zníženie základného imania             | 19 086 550  | 0         |

**b) transakcie so sesterskými podnikmi:**

|                                   |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| b1) manažment fees - náklad       | 609 619   | 1 314 546 |
| - z toho realizované              | 609 619   | 1 324 546 |
| b2) prefakturované osobné náklady | 1 394 924 | 2 609 030 |
| - z toho realizované              | 1 394 924 | 2 609 030 |

**c) transakcie s ostatnými spriaznenými osobami a podnikmi:**

|                                   |            |            |
|-----------------------------------|------------|------------|
| c1) manažment fees - náklad       | 804 856    | 0          |
| - z toho realizované              | 804 856    | 0          |
| c2) úrokové náklady               | 14 476 332 | 20 951 818 |
| - z toho realizované              | 14 476 332 | 20 951 818 |
| c3) prefakturované osobné náklady | 1 227 763  | 0          |
| - z toho realizované              | 1 227 763  | 0          |
| c4) poradenstvo - náklad          | 1 605 432  | 1 303 621  |
| - z toho realizované              | 1 605 432  | 1 303 621  |
| c5) prijatie dlhodobej pôžičky    | 0          | 2 000 000  |

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

Po 31. decembri 2014 nenastali skutočnosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**P. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ**

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

| Položka vlastného imania   | Bežné účtovné obdobie (2014) |                    |          |                    |                      |
|--|------------------------------|--------------------|----------|--------------------|----------------------|
|  | Stav k<br>1.1.2014           | Prírastky          | Úbytky   | Presuny            | Stav k<br>31.12.2014 |
| a  | b                            | c                  | d        | e                  | f                    |
| <b>Základné imanie</b>   | <b>19 086 550</b>            | <b>224 236 800</b> | <b>0</b> | <b>-19 086 550</b> | <b>224 236 800</b>   |
| Základné imanie  | 19 086 550                   | 224 236 800        | 0        | 0                  | 243 323 350          |
| Zmena základného imania  | 0                            | 0                  | 0        | -19 086 550        | -19 086 550          |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie                               | 0                            | 0                  | 0        | 0                  | 0                    |
| <b>Emisné ážio</b>   | <b>818 895</b>               | <b>0</b>           | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>818 895</b>       |
| <b>Ostatné kapitálové fondy</b>                                    | <b>0</b>                     | <b>10 000 000</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>10 000 000</b>    |
| <b>Zákonné rezervné fondy</b>                                      | <b>993 424</b>               | <b>0</b>           | <b>0</b> | <b>19 086 550</b>  | <b>20 079 974</b>    |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)                           | 993 424                      | 0                  | 0        | 19 086 550         | 20 079 974           |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely                   | 0                            | 0                  | 0        | 0                  | 0                    |
| <b>Ostatné fondy zo zisku</b>                                      | <b>0</b>                     | <b>0</b>           | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>             |
| Štatutárne fondy   | 0                            | 0                  | 0        | 0                  | 0                    |
| Ostatné fondy zo zisku   | 0                            | 0                  | 0        | 0                  | 0                    |
| <b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>                            | <b>-4 703 135</b>            | <b>2 282 651</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>-2 420 484</b>    |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov                | -4 703 135                   | 2 282 651          | 0        | 0                  | -2 420 484           |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí                          | 0                            | 0                  | 0        | 0                  | 0                    |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení | 0                            | 0                  | 0        | 0                  | 0                    |
| <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>                        | <b>-95 502 983</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b> | <b>-30 714 745</b> | <b>-126 217 729</b>  |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                    | 2 826 086                    | 0                  | 0        | 0                  | 2 826 086            |
| Neuhradená strata minulých rokov                                   | -98 329 069                  | 0                  | 0        | -30 714 745        | -129 043 814         |
| <b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>             | <b>-30 714 745</b>           | <b>-21 789 040</b> | <b>0</b> | <b>30 714 745</b>  | <b>-21 789 040</b>   |
| <b>Spolu</b>   | <b>-110 021 994</b>          | <b>214 730 411</b> | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>104 708 416</b>   |

Navýšené základné imanie bolo upísané k 14.7.2014 vo výške 89 556 000 EUR a splatené v plnej výške 14.7.2014. Navýšenie základného imania bolo zapísané do Obchodného registra 19.7.2014 (bod E (a) poznámok).

Navýšené základné imanie bolo upísané k 22.8.2014 vo výške 101 572 100 EUR a splatené v plnej výške 22.8.2014. Navýšenie základného imania bolo zapísané do Obchodného registra 27.8.2014 (bod E (a) poznámok).

Navýšené základné imanie bolo upísané k 30.9.2014 vo výške 33 108 700 EUR a splatené v plnej výške 30.9.2014. Navýšenie základného imania bolo zapísané do Obchodného registra 4.10.2014.

Zníženie základného imania bolo schválené akcionármi Spoločnosti dňa 19.12.2014 vo výške 19 086 550 EUR. Zníženie základného imania bolo zapísané do Obchodného registra 20.1.2015 (bod C poznámok).

Ostatné kapitálové fondy boli navýšené spoločnosťou TRENESMA (bod E (a) poznámok).

V položke oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov je vykázané precenenie zabezpečovacích derivátov na reálnu hodnotu. Bližšie informácie o derivátoch sú opísané v časti G.6.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

| Položka vlastného imania   | Predchádzajúce účtovné obdobie (2013) |                    |          |                    |                      |
|--|---------------------------------------|--------------------|----------|--------------------|----------------------|
|  | Stav k<br>1.1.2013                    | Prírastky          | Úbytky   | Presuny            | Stav k<br>31.12.2013 |
| a  | b                                     | c                  | d        | e                  | f                    |
| <b>Základné imanie</b>   | <b>19 086 550</b>                     | <b>0</b>           | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>19 086 550</b>    |
| Základné imanie  | 19 086 550                            | 0                  | 0        | 0                  | 19 086 550           |
| Zmena základného imania  | 0                                     | 0                  | 0        | 0                  | 0                    |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie                               | 0                                     | 0                  | 0        | 0                  | 0                    |
| <b>Emisné ážio</b>   | <b>818 895</b>                        | <b>0</b>           | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>818 895</b>       |
| <b>Ostatné kapitálové fondy</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>0</b>           | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>             |
| <b>Zákonné rezervné fondy</b>                                      | <b>993 424</b>                        | <b>0</b>           | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>993 424</b>       |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)                           | 993 424                               | 0                  | 0        | 0                  | 993 424              |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely                   | 0                                     | 0                  | 0        | 0                  | 0                    |
| <b>Ostatné fondy zo zisku</b>                                      | <b>0</b>                              | <b>0</b>           | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>             |
| Štatutárne fondy   | 0                                     | 0                  | 0        | 0                  | 0                    |
| Ostatné fondy zo zisku   | 0                                     | 0                  | 0        | 0                  | 0                    |
| <b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>                            | <b>-7 872 221</b>                     | <b>3 169 086</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>-4 703 135</b>    |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov                | -7 872 221                            | 3 169 086          | 0        | 0                  | -4 703 135           |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí                          | 0                                     | 0                  | 0        | 0                  | 0                    |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení | 0                                     | 0                  | 0        | 0                  | 0                    |
| <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>                        | <b>-57 452 925</b>                    | <b>0</b>           | <b>0</b> | <b>-38 050 058</b> | <b>-95 502 983</b>   |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                    | 2 826 086                             | 0                  | 0        | 0                  | 2 826 086            |
| Neuhradená strata minulých rokov                                   | -60 279 011                           | 0                  | 0        | -38 050 058        | -98 329 069          |
| <b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>             | <b>-38 050 058</b>                    | <b>-30 714 745</b> | <b>0</b> | <b>38 050 058</b>  | <b>-30 714 745</b>   |
| <b>Spolu</b>   | <b>-82 476 335</b>                    | <b>-27 545 659</b> | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>-110 021 994</b>  |

Účtovná strata za rok 2013 bola vysporiadaná takto:

| Názov položky                                    | 2013              |
|--|-------------------|
| <b>Účtovná strata</b>                            | <b>30 714 745</b> |
| <b>Vysporiadanie účtovnej straty</b>             | <b>2014</b>       |
| Zo zákonného rezervného fondu                    | 0                 |
| Zo štatutárnych a ostatných fondov               | 0                 |
| Z nerozdeleného zisku minulých rokov             | 0                 |
| Uhrada straty spoločníkmi                        | 0                 |
| Prevod na účet neuhradenej straty minulých rokov | 30 714 745        |
| Iné  | 0                 |
| <b>Spolu</b>                                     | <b>30 714 745</b> |

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2014 vo výške -21 789 040 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

– Prevod do neuhradenej straty minulých rokov vo výške -21 789 040 EUR.



Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

## Q. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2014

|   | 2014              | 2013              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                           |                   |                   |
| Peňažné toky z prevádzky  | 19 677 133        | 19 638 252        |
| Zaplatené úroky   | -10 111 572       | -10 495 950       |
| Prijaté úroky   | 863               | 889               |
| Zaplatená daň z príjmov   | -125              | -169              |
| Vyplatené dividendy   | 0                 | 0                 |
| Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami                              | 9 566 299         | 9 143 022         |
| Príjmy z mimoriadnych položiek  | 0                 | 0                 |
| <b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                     | <b>9 566 299</b>  | <b>9 143 022</b>  |
| <b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>                            |                   |                   |
| Nákup dlhodobého majetku  | -1 285 068        | -2 084 341        |
| Príjmy z predaja dlhodobého majetku                                   | 26 368            | 0                 |
| Obstaranie investícií   | 0                 | 0                 |
| Prijaté dividendy   | 0                 | 0                 |
| <b>Čisté peňažné toky použité v investičnej činnosti</b>              | <b>-1 258 699</b> | <b>-2 084 341</b> |
| <b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>                              |                   |                   |
| Príjmy zo zvýšenia základného imania                                  | 0                 | 0                 |
| Príjmy z úverov   | 0                 | 2 000 000         |
| Prírastok dlhodobých záväzkov   | 459 681           | 0                 |
| Splátky prijatých úverov  | -9 070 588        | -7 920 588        |
| <b>Čisté peňažné toky použité vo finančnej činnosti</b>               | <b>-8 610 907</b> | <b>-5 920 588</b> |
| (Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov<br>a peňažných ekvivalentov | -303 307          | 1 138 093         |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku                 | 6 820 255         | 5 682 162         |
| <b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na<br/>konci roka</b>    | <b>6 516 948</b>  | <b>6 820 255</b>  |

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**Peňažné toky z prevádzky**

|  | 2014              | 2013              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Cistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových a mimoriadnych položiek)</b> | <b>6 435 961</b>  | <b>5 732 970</b>  |
| Upravy o nepeňažné operácie:   |                   |                   |
| Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku                                  | 8 905 981         | 9 346 855         |
| Opravná položka k pohľadávkam  | 21 330            | 480 350           |
| Opravná položka k zásobám  | 623 451           | -600 001          |
| Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku                                    | -420 427          | 657 292           |
| Odpis pohľadávok   | 103 748           | 0                 |
| Nerealizované kurzové straty   | 0                 | 0                 |
| Nerealizované kurzové zisky  | 0                 | 0                 |
| Rezervy  | 366 166           | -194 460          |
| Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku                                       | -14 717           | 0                 |
| Výnosy z dlhodobého finančného majetku   | 0                 | 0                 |
| Zmena časového rozlíšenia  | 2 693 834         | 1 908 671         |
| Iné nepeňažné operácie   | 0                 | 0                 |
| Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu                                 | 18 715 327        | 17 331 677        |
| Zmena pracovného kapitálu:   |                   |                   |
| Úbytok/(prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok              | 931 713           | -1 243 101        |
| Úbytok zásob   | 888 492           | 4 993 229         |
| Úbytok záväzkov  | -858 399          | -1 443 553        |
| <b>Peňažné toky z prevádzky</b>  | <b>19 677 133</b> | <b>19 638 252</b> |

**Peňažné prostriedky**

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu Peniaze na ceste, ktorý sa viaže na prevod medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

**Ekvivalenty peňažných prostriedkov**

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

## EUROVEA, a. s.

## Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku

31.12.2014

| Dlhodobý nehmotný majetok                 | Bežné účtovné obdobie       |         |                  |          |                                   |                                       |   |   | Spolu          |
|---|-----------------------------|---------|------------------|----------|-----------------------------------|---------------------------------------|---|---|----------------|
|   | a                           | b       | c                | d        | e                                 | f                                     | g   | h |                |
| Prvotné ocenenie                          | Aktivované náklady na vývoj | Softvér | Oceniteľné práva | Goodwill | Ostatný dlhodobý nehmotný majetok | Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok | Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok |   |                |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0                           | 119 305 | 236 000          | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | 0 | <b>355 305</b> |
| Prírastky                                 | 0                           | 16 248  | 0                | 0        | 0                                 | 8 866                                 | 5 730   | 0 | <b>30 844</b>  |
| Úbytky                                    | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | 0 | <b>0</b>       |
| Presuny                                   | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | 0 | <b>0</b>       |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0                           | 135 552 | 236 000          | 0        | 0                                 | 8 866                                 | 5 730   | 0 | <b>386 148</b> |
| Oprávky                                   |                             |         |                  |          |                                   |                                       |   |   |                |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0                           | 92 900  | 10 682           | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | 0 | <b>103 582</b> |
| Prírastky                                 | 0                           | 11 385  | 5 904            | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | 0 | <b>17 289</b>  |
| Úbytky                                    | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | 0 | <b>0</b>       |
| Presuny                                   | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | 0 | <b>0</b>       |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0                           | 104 285 | 16 586           | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | 0 | <b>120 871</b> |
| Opravné položky                           |                             |         |                  |          |                                   |                                       |   |   |                |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | 0 | <b>0</b>       |
| Prírastky                                 | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | 0 | <b>0</b>       |
| Úbytky                                    | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | 0 | <b>0</b>       |
| Presuny                                   | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | 0 | <b>0</b>       |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | 0 | <b>0</b>       |
| Zostatková hodnota                        |                             |         |                  |          |                                   |                                       |   |   |                |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0                           | 26 405  | 225 318          | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | 0 | <b>251 723</b> |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0                           | 31 268  | 219 414          | 0        | 0                                 | 8 866                                 | 5 730   | 0 | <b>265 278</b> |

## EUROVEA, a. s.

## Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku

31.12.2013

| Dlhodobý nehmotný majetok                 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |                             |         |                  |          |                                   |                                       |   |                |
|---|--|-----------------------------|---------|------------------|----------|-----------------------------------|---------------------------------------|---|----------------|
|   | a  | b                           | c       | d                | e        | f                                 | g                                     | h   | i              |
|   | Prvotné ocenenie                             | Aktivované náklady na vývoj | Softvér | Oceniťelné práva | Goodwill | Ostatný dlhodobý nehmotný majetok | Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok | Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok | Spolu          |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0  | 103 511                     | 236 000 | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | <b>339 511</b> |
| Prírastky                                 | 0  | 15 794                      | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | <b>15 794</b>  |
| Úbytky                                    | 0  | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | <b>0</b>       |
| Presuny                                   | 0  | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | <b>0</b>       |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0  | 119 305                     | 236 000 | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | <b>355 305</b> |
| Oprávy                                    |  |                             |         |                  |          |                                   |                                       |   |                |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0  | 92 527                      | 4 778   | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | <b>97 305</b>  |
| Prírastky                                 | 0  | 373                         | 5 904   | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | <b>6 277</b>   |
| Úbytky                                    | 0  | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | <b>0</b>       |
| Presuny                                   | 0  | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | <b>0</b>       |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0  | 92 900                      | 10 682  | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | <b>103 582</b> |
| Opravné položky                           |  |                             |         |                  |          |                                   |                                       |   |                |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0  | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | <b>0</b>       |
| Prírastky                                 | 0  | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | <b>0</b>       |
| Úbytky                                    | 0  | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | <b>0</b>       |
| Presuny                                   | 0  | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | <b>0</b>       |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0  | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | <b>0</b>       |
| Zostatková hodnota                        |  |                             |         |                  |          |                                   |                                       |   |                |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0  | 10 984                      | 231 222 | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | <b>242 206</b> |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0  | 26 405                      | 225 318 | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0   | <b>251 723</b> |

## EUROVEA, a. s.

## Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

31.12.2014

| Dlhodobý hmotný majetok                   | Bežné účtovné obdobie |             |   |   |                                    |  |  |   |             |   |  |
|---|-----------------------|-------------|---|---|------------------------------------|--|--|---|-------------|---|--|
|   | a                     | b           | c   | d   | e                                  | f  | g  | h   | i           | j |  |
|   | Pozemky               | Stavby      | Samostatné<br>hmuteľné veci a<br>súbory<br>hmuteľných<br>vecí | Pestovateľské<br>celky trvalých<br>porastov | Základné stádo<br>a ťažné zvieratá | Ostatný<br>dlhodobý<br>hmotný<br>majetok | Obstarávaný<br>dlhodobý<br>hmotný<br>majetok | Poskytnuté<br>preddávky na<br>dlhodobý<br>hmotný<br>majetok | Spolu       |   |  |
| Prvotné ocenenie                          |                       |             |   |   |                                    |  |  |   |             |   |  |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 12 797 523            | 339 742 461 | 7 275 878   | 0   | 0                                  | 264 793                                  | 23 796 896                                   | 0   | 383 877 551 |   |  |
| Prírastky                                 | 0                     | 1 178 901   | 67 126  | 0   | 0                                  | 0  | 16 732                                       | 0   | 1 262 759   |   |  |
| Úbytky                                    | 3 026                 | 13 830      | 293 540   | 0   | 0                                  | 0  | 17 159                                       | 0   | 327 555     |   |  |
| Presuny                                   | 0                     | 0           | 0   | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 0   | 0           |   |  |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 12 794 497            | 340 907 532 | 7 049 464   | 0   | 0                                  | 264 793                                  | 23 796 469                                   | 0   | 384 812 755 |   |  |
| Oprávky                                   |                       |             |   |   |                                    |  |  |   |             |   |  |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0                     | 31 586 060  | 6 810 313   | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 0   | 38 396 373  |   |  |
| Prírastky                                 | 0                     | 8 534 800   | 353 893   | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 0   | 8 888 693   |   |  |
| Úbytky                                    | 0                     | 13 830      | 293 540   | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 0   | 307 370     |   |  |
| Presuny                                   | 0                     | 0           | 0   | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 0   | 0           |   |  |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0                     | 40 107 030  | 6 870 666   | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 0   | 46 977 696  |   |  |
| Opravné položky                           |                       |             |   |   |                                    |  |  |   |             |   |  |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0                     | 10 686 527  | 0   | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 0   | 10 686 527  |   |  |
| Prírastky                                 | 0                     | 0           | 0   | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 0   | 0           |   |  |
| Úbytky                                    | 0                     | 420 427     | 0   | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 0   | 420 427     |   |  |
| Presuny                                   | 0                     | 0           | 0   | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 0   | 0           |   |  |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0                     | 10 266 100  | 0   | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 0   | 10 266 100  |   |  |
| Zostatková hodnota                        |                       |             |   |   |                                    |  |  |   |             |   |  |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 12 797 523            | 297 469 874 | 465 565   | 0   | 0                                  | 264 793                                  | 23 796 896                                   | 0   | 334 794 651 |   |  |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 12 794 497            | 290 534 402 | 178 798   | 0   | 0                                  | 264 793                                  | 23 796 469                                   | 0   | 327 568 959 |   |  |

**EUROVEA, a. s.**  
**Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku**  
**31.12.2013**

| Dlhodobý hmotný majetok                   | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |             |  |   |                                    |  |  |   |       |                    |
|---|--|-------------|--|---|------------------------------------|--|--|---|-------|--------------------|
|   | a  | b           | c  | d   | e                                  | f  | g  | h   | i     | j                  |
|   | Pozemky                                      | Stavby      | Samostatné<br>hmuteľné veci a<br>súbory<br>hmuteľných vecí | Pestovateľské<br>celky trvalých<br>porastov | Základné stádo<br>a ťažné zvieratá | Ostatný<br>dlhodobý<br>hmotný<br>majetok | Obstarávaný<br>dlhodobý<br>hmotný<br>majetok | Poskytnuté<br>preddávky na<br>dlhodobý<br>hmotný<br>majetok | Spolu |                    |
| Prvotné ocenenie                          |  |             |  |   |                                    |  |  |   |       |                    |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 12 852 927                                   | 337 829 850 | 7 161 035  | 0   | 0                                  | 40 720                                   | 23 982 435                                   | 130 306   | 0     | <b>381 997 273</b> |
| Prírastky                                 | 0  | 1 746 946   | 166 654  | 0   | 0                                  | 224 073                                  | 19 948                                       | 0   | 0     | <b>2 157 621</b>   |
| Úbytky                                    | 55 404                                       | 169 559     | 51 811   | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 569   | 0     | <b>277 343</b>     |
| Presuny                                   | 0  | 335 224     | 0  | 0   | 0                                  | 0  | -205 487                                     | -129 737  | 0     | <b>0</b>           |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 12 797 523                                   | 339 742 461 | 7 275 878  | 0   | 0                                  | 264 793                                  | 23 796 896                                   | 0   | 0     | <b>383 877 551</b> |
| Opravy                                    |  |             |  |   |                                    |  |  |   |       |                    |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0  | 23 196 137  | 6 047 359  | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 0   | 0     | <b>29 243 496</b>  |
| Prírastky                                 | 0  | 8 559 482   | 814 765  | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 0   | 0     | <b>9 374 247</b>   |
| Úbytky                                    | 0  | 169 559     | 51 811   | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 0   | 0     | <b>221 370</b>     |
| Presuny                                   | 0  | 0           | 0  | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 0   | 0     | <b>0</b>           |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0  | 31 586 060  | 6 810 313  | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 0   | 0     | <b>38 396 373</b>  |
| Opravné položky                           |  |             |  |   |                                    |  |  |   |       |                    |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0  | 10 029 214  | 0  | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 604   | 0     | <b>10 029 818</b>  |
| Prírastky                                 | 0  | 657 313     | 0  | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 0   | 0     | <b>657 313</b>     |
| Úbytky                                    | 0  | 0           | 0  | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 604   | 0     | <b>604</b>         |
| Presuny                                   | 0  | 0           | 0  | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 0   | 0     | <b>0</b>           |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0  | 10 686 527  | 0  | 0   | 0                                  | 0  | 0  | 0   | 0     | <b>10 686 527</b>  |
| Zostatková hodnota                        |  |             |  |   |                                    |  |  |   |       |                    |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 12 852 927                                   | 304 604 499 | 1 113 676  | 0   | 0                                  | 40 720                                   | 23 982 435                                   | 129 702   | 0     | <b>342 723 959</b> |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 12 797 523                                   | 297 469 874 | 465 565  | 0   | 0                                  | 264 793                                  | 23 796 896                                   | 0   | 0     | <b>334 794 651</b> |

**PRÍLOHA 2**

**AUDITOVANÁ INDIVIDUÁLNA ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA EUROVEA A.S.  
ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2015  
VYPRACOVANÁ PODĽA SLOVENSKÝCH ÚČTOVNÝCH ŠTANDARDOV**

**EUROVEA, a. s.**

Správa nezávislého audítora  
o overení účtovnej závierky  
k 31. decembru 2015



## **Obsah**

Správa nezávislého audítora

Prílohy:

Účtovná závierka spoločnosti zostavená k 31. decembru 2015 v členení:

- Súvaha k 31. decembru 2015
- Výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembrom 2015
- Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2015

## Správa nezávislého audítora

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti EUROVEA, a. s.:

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti EUROVEA, a. s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2015, výkaz ziskov a strát za rok končiaci 31. decembrom 2015 a poznámky.

### *Zodpovednosť štatutárneho orgánu Spoločnosti*

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

### *Zodpovednosť audítora*

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom Spoločnosti, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.


*Názor*

Podľa nášho názoru účtovná zvierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2015 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci 31. decembrom 2015 podľa slovenského zákona o účtovníctve.

30. marca 2016  
Bratislava, Slovenská republika

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



  
Zodpovedný audítor:  
Ing. Branislav Prokop  
Licencia UDVA č. 1024

ÚČ POD

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve zostavená  
k 31. 12. 2015

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

IČO

3 5 8 2 5 6 0 0

SK NACE

6 8 . 2 0 . 0

Účtovná závierka

- riadna  
 - mimoriadna  
 - priebežná

Účtovná jednotka

- malá  
 - veľká

Za obdobie

|    | mesiac | rok     |
|----|--------|---------|
| od | 0 1    | 2 0 1 5 |
| do | 1 2    | 2 0 1 5 |

Bezprostredne  
predchádzajúce  
obdobie

|    | mesiac | rok     |
|----|--------|---------|
| od | 0 1    | 2 0 1 4 |
| do | 1 2    | 2 0 1 4 |

Priložené súčasti účtovej závierky

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

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

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

E U R O V E A , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky, ulica a číslo

P r i b i n o v a 1 0

PŠC

8 1 1 0 9

Obec

B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a I  
o d d i e l S a , v l o ž k a 2 8 6 2 / B

Telefónne číslo

0 2 / 5 4 6 4 0 9 3 2

Faxové číslo

E-mailová adresa

p v a n a @ e u r o v e a . c o m

Zostavená dňa:

14. marca 2016

Schválená dňa:

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



DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA AKTÍV<br>b  | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie |                 |             | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|---------------------|--|----------------------|-----------------------|-----------------|-------------|--|
|                     |  |                      | 1                     |                 | 2           | 3  |
|                     |  |                      | Brutto-časť 1         | Korekcia-časť 2 | Netto       | Netto  |
|                     | <b>Spolu majetok r. 02 + r. 33 + r. 74</b>   | <b>01</b>            | 406,108,419           | 67,720,977      | 338,387,442 | 344,413,775  |
| <b>A.</b>           | <b>Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21</b>  | <b>02</b>            | 385,493,641           | 65,158,322      | 320,335,319 | 327,834,236  |
| <b>A.I.</b>         | <b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>  | <b>03</b>            | 409,092               | 144,860         | 264,232     | 265,277  |
| A.I.1.              | Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/  | 04                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 2. Softvér (013)-/073, 091A/   | 05                   | 154,116               | 122,370         | 31,746      | 31,267   |
|                     | 3. Oceniteľné práva (014)-/074, 091A/  | 06                   | 236,000               | 22,490          | 213,510     | 219,414  |
|                     | 4. Goodwill (015) - /075, 091A/  | 07                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 5. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X)<br>- /079, 07X, 091A/  | 08                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 6. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041)<br>- /093/  | 09                   | 18,976                | 0               | 18,976      | 8,866  |
|                     | 7. Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok<br>(051) - /095A/   | 10                   | 0                     | 0               | 0           | 5,730  |
| <b>A.II.</b>        | <b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>  | <b>11</b>            | 385,084,549           | 65,013,462      | 320,071,087 | 327,568,959  |
| A.II.1.             | Pozemky (031) - /092A/   | 12                   | 12,786,820            | 0               | 12,786,820  | 12,794,497   |
|                     | 2. Stavby (021) - /081, 092A/  | 13                   | 341,430,558           | 58,875,334      | 282,555,224 | 290,534,402  |
|                     | 3. Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí<br>(022) - /082, 092A/  | 14                   | 6,298,880             | 6,138,128       | 160,752     | 178,798  |
|                     | 4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025)<br>- /085, 092A/  | 15                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 5. Základné stádo a fažné zvieratá (026) - /086, 092A/   | 16                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok<br>(029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/   | 17                   | 264,793               | 0               | 264,793     | 264,793  |
|                     | 7. Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok<br>(042) - /094/  | 18                   | 24,260,299            | 0               | 24,260,299  | 23,796,469   |
|                     | 8. Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok<br>(052) - /095A/   | 19                   | 43,200                | 0               | 43,200      | 0  |
|                     | 9. Opravná položka k nadobudnutému majetku<br>(+/- 097) +/- 098  | 20                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
| <b>A.III.</b>       | <b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>  | <b>21</b>            | 0                     | 0               | 0           | 0  |
| A.III.1.            | Podielové cenné papiere a podiely v prepojených<br>účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/                      | 22                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 2. Podielové cenné papiere a podiely s podielovou<br>účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách<br>(062A) - /096A/ | 23                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 3. Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely<br>(063A) - /096A/   | 24                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 4. Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A)<br>- /096A/  | 25                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 5. Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným<br>účtovným jednotkám (066A) - /096A/                              | 26                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |
|                     | 6. Ostatné pôžičky (067A) - /096A/   | 27                   | 0                     | 0               | 0           | 0  |

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA AKTÍV<br>b   | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie |                  |                   | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|---------------------|---|----------------------|-----------------------|------------------|-------------------|--|
|                     |   |                      | 1                     |                  | 2                 | 3  |
|                     |   |                      | Brutto-časť 1         | Korekcia-časť 2  | Netto             | Netto  |
| 7.                  | Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/  | 28                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 8.                  | Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/                           | 29                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 9.                  | Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)   | 30                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 10.                 | Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/  | 31                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 11.                 | Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/  | 32                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| <b>B.</b>           | <b>Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71</b>   | <b>33</b>            | <b>16,852,928</b>     | <b>2,562,655</b> | <b>14,290,273</b> | <b>11,873,342</b>                                  |
| <b>B.I.</b>         | <b>Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)</b>  | <b>34</b>            | <b>2,562,131</b>      | <b>709,735</b>   | <b>1,852,396</b>  | <b>3,736,250</b>                                   |
| B.I.1.              | Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/   | 35                   | 117,397               | 0                | 117,397           | 123,890  |
| 2.                  | Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/   | 36                   | 0                     | 0                | 0                 | 12,360   |
| 3.                  | Výrobky (123) - /194/   | 37                   | 2,444,735             | 709,735          | 1,735,000         | 3,600,000  |
| 4.                  | Zvieratá (124) - /195/  | 38                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 5.                  | Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/   | 39                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 6.                  | Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/  | 40                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| <b>B.II.</b>        | <b>Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)</b>   | <b>41</b>            | <b>0</b>              | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>   |
| <b>B.II.1.</b>      | <b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)</b>   | <b>42</b>            | <b>0</b>              | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>   |
| 1.a.                | Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/  | 43                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 1.b.                | Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 44                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 1.c.                | Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/   | 45                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 2.                  | Čistá hodnota zákazky (316A)  | 46                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 3.                  | Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/   | 47                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 4.                  | Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/  | 48                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 5.                  | Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/   | 49                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 6.                  | Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)   | 50                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 7.                  | Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/  | 51                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |
| 8.                  | Odložená daňová pohľadávka (481A)   | 52                   | 0                     | 0                | 0                 | 0  |

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA AKTÍV<br>b   | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie |                 |            | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|---------------------|---|----------------------|-----------------------|-----------------|------------|--|
|                     |   |                      | 1                     |                 | 2          | 3  |
|                     |   |                      | Brutto-časť 1         | Korekcia-časť 2 | Netto      | Netto  |
| <b>B.III.</b>       | <b>Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)</b>   | <b>53</b>            | 3,262,545             | 1,852,920       | 1,409,625  | 1,620,144  |
| <b>B.III.1.</b>     | <b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)</b>   | <b>54</b>            | 3,186,772             | 1,852,920       | 1,333,852  | 1,559,860  |
| 1.a.                | Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/  | 55                   | 37,842                | 0               | 37,842     | 0  |
| 1.b.                | Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 56                   | 0                     | 0               | 0          | 0  |
| 1.c.                | Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/   | 57                   | 3,148,930             | 1,852,920       | 1,296,010  | 1,559,860  |
| 2.                  | Čistá hodnota zákazky (316A)  | 58                   | 0                     | 0               | 0          | 0  |
| 3.                  | Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/   | 59                   | 0                     | 0               | 0          | 0  |
| 4.                  | Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/  | 60                   | 0                     | 0               | 0          | 0  |
| 5.                  | Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/   | 61                   | 0                     | 0               | 0          | 0  |
| 6.                  | Sociálne poistenie (336A) - /391A/  | 62                   | 0                     | 0               | 0          | 0  |
| 7.                  | Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/   | 63                   | 0                     | 0               | 0          | 0  |
| 8.                  | Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)   | 64                   | 0                     | 0               | 0          | 0  |
| 9.                  | Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/  | 65                   | 75,773                | 0               | 75,773     | 60,284   |
| <b>B.IV.</b>        | <b>Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)</b>   | <b>66</b>            | 0                     | 0               | 0          | 0  |
| B.IV.1.             | Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/  | 67                   | 0                     | 0               | 0          | 0  |
| 2.                  | Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/          | 68                   | 0                     | 0               | 0          | 0  |
| 3.                  | Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)  | 69                   | 0                     | 0               | 0          | 0  |
| 4.                  | Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/  | 70                   | 0                     | 0               | 0          | 0  |
| <b>B.V.</b>         | <b>Finančné účty r. 72 + r. 73</b>  | <b>71</b>            | 11,028,251            | 0               | 11,028,251 | 6,516,948  |
| B.V.1.              | Peniaze (211, 213, 21X)   | 72                   | 290,258               | 0               | 290,258    | 237,814  |
| 2.                  | Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)   | 73                   | 10,737,994            | 0               | 10,737,994 | 6,279,134  |
| <b>C.</b>           | <b>Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)</b>   | <b>74</b>            | 3,761,850             | 0               | 3,761,850  | 4,706,197  |
| C.1.                | Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)   | 75                   | 2,573,709             | 0               | 2,573,709  | 3,569,949  |

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA AKTÍV<br>b                               | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie |                 |           | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|---------------------|---|----------------------|-----------------------|-----------------|-----------|--|
|                     |   |                      | 1                     |                 | 2         | 3  |
|                     |   |                      | Brutto-časť 1         | Korekcia-časť 2 | Netto     | Netto  |
| 2.                  | Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A) | 76                   | 1,188,141             | 0               | 1,188,141 | 1,136,248  |
| 3.                  | Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)          | 77                   | 0                     | 0               | 0         | 0  |
| 4.                  | Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)        | 78                   | 0                     | 0               | 0         | 0  |



DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA PASÍV<br>b   | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné<br>účtovné obdobie<br>4 | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účtovné obdobie<br>5 |
|---------------------|---|----------------------|-------------------------------|---|
|                     | <b>Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141</b>   | <b>79</b>            | <b>338,387,442</b>            | <b>344,413,775</b>                                      |
| <b>A.</b>           | <b>Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93<br/>+ r. 97 + r. 100</b>  | <b>80</b>            | <b>121,262,154</b>            | <b>104,708,416</b>                                      |
| <b>A.I.</b>         | <b>Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)</b>   | <b>81</b>            | <b>224,236,800</b>            | <b>224,236,800</b>                                      |
| A.I.1.              | Základné imanie (411 alebo +/- 491)   | 82                   | 224,236,800                   | 243,323,350   |
| 2.                  | Zmena základného imania +/- 419   | 83                   | 0                             | -19,086,550   |
| 3.                  | Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)  | 84                   | 0                             | 0   |
| <b>A.II.</b>        | <b>Emisné ážio (412)</b>  | <b>85</b>            | <b>818,895</b>                | <b>818,895</b>  |
| <b>A.III.</b>       | <b>Ostatné kapitálové fondy (413)</b>   | <b>86</b>            | <b>20,000,000</b>             | <b>10,000,000</b>                                       |
| <b>A.IV.</b>        | <b>Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89</b>   | <b>87</b>            | <b>20,079,974</b>             | <b>20,079,974</b>                                       |
| A.IV.1.             | Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418,<br>421A, 422)  | 88                   | 20,079,974                    | 20,079,974  |
| 2.                  | Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A,<br>421A)  | 89                   | 0                             | 0   |
| <b>A.V.</b>         | <b>Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92</b>   | <b>90</b>            | <b>0</b>                      | <b>0</b>  |
| A.V.1.              | Štatutárne fondy (423, 42X)   | 91                   | 0                             | 0   |
| 2.                  | Ostatné fondy (427, 42X)  | 92                   | 0                             | 0   |
| <b>A.VI.</b>        | <b>Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)</b>  | <b>93</b>            | <b>0</b>                      | <b>-2,420,484</b>                                       |
| A.VI.1.             | Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov<br>(+/- 414)  | 94                   | 0                             | -2,420,484  |
| 2.                  | Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí<br>(+/- 415)  | 95                   | 0                             | 0   |
| 3.                  | Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a<br>rozdelení (+/- 416)   | 96                   | 0                             | 0   |
| <b>A.VII.</b>       | <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99</b>   | <b>97</b>            | <b>-148,006,768</b>           | <b>-126,217,729</b>                                     |
| A.VII.1.            | Nerozdelený zisk minulých rokov (428)   | 98                   | 2,826,086                     | 2,826,086   |
| 2.                  | Neuhradená strata minulých rokov (-/429)  | 99                   | -150,832,855                  | -129,043,815  |
| <b>A.VIII.</b>      | <b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení<br/>/+/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97<br/>+ r. 101 + r. 141)</b> | <b>100</b>           | <b>4,133,254</b>              | <b>-21,789,040</b>                                      |
| <b>B.</b>           | <b>Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139<br/>+ r. 140</b>   | <b>101</b>           | <b>214,181,328</b>            | <b>236,154,160</b>                                      |
| <b>B.I.</b>         | <b>Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)</b>   | <b>102</b>           | <b>3,289,325</b>              | <b>2,977,678</b>  |
| <b>B.I.1.</b>       | <b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet<br/>(r. 104 až r. 106)</b>   | <b>103</b>           | <b>0</b>                      | <b>0</b>  |
| 1.a.                | Záväzky z obchodného styku voči prepojeným<br>účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)   | 104                  | 0                             | 0   |
| 1.b.                | Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti<br>okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám<br>(321A, 475A, 476A)                           | 105                  | 0                             | 0   |

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA PASÍV<br>b   | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné<br>účtovné obdobie<br>4 | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účtovné obdobie<br>5 |
|---------------------|---|----------------------|-------------------------------|---|
| 1.c.                | Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)   | 106                  | 0                             | 0   |
| 2.                  | Čistá hodnota zákazky (316A)  | 107                  | 0                             | 0   |
| 3.                  | Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)   | 108                  | 0                             | 0   |
| 4.                  | Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)  | 109                  | 0                             | 0   |
| 5.                  | Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)   | 110                  | 3,289,325                     | 2,977,678   |
| 6.                  | Dlhodobé prijaté preddavky (475A)   | 111                  | 0                             | 0   |
| 7.                  | Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)  | 112                  | 0                             | 0   |
| 8.                  | Vydané dlhopisy (473A/-/255A)   | 113                  | 0                             | 0   |
| 9.                  | Záväzky zo sociálneho fondu (472)   | 114                  | 0                             | 0   |
| 10.                 | Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)   | 115                  | 0                             | 0   |
| 11.                 | Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)   | 116                  | 0                             | 0   |
| 12.                 | Odložený daňový záväzok (481A)  | 117                  | 0                             | 0   |
| <b>B.II.</b>        | <b>Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120</b>   | <b>118</b>           | <b>0</b>                      | <b>0</b>  |
| B.II.1.             | Zákonné rezervy (451A)  | 119                  | 0                             | 0   |
| 2.                  | Ostatné rezervy (459A, 45XA)  | 120                  | 0                             | 0   |
| <b>B.III.</b>       | <b>Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)</b>  | <b>121</b>           | <b>179,375,000</b>            | <b>205,870,589</b>                                      |
| <b>B.IV.</b>        | <b>Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)</b>   | <b>122</b>           | <b>4,579,517</b>              | <b>6,086,476</b>  |
| <b>B.IV.1.</b>      | <b>Záväzky z obchodného styku súčet (r.124 až r. 126)</b>   | <b>123</b>           | <b>4,307,494</b>              | <b>3,385,906</b>  |
| 1.a.                | Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)  | 124                  | 222,513                       | 0   |
| 1.b.                | Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA) | 125                  | 0                             | 0   |
| 1.c.                | Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)   | 126                  | 4,084,981                     | 3,385,906   |
| 2.                  | Čistá hodnota zákazky (316A)  | 127                  | 0                             | 0   |
| 3.                  | Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)   | 128                  | 0                             | 0   |
| 4.                  | Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)  | 129                  | 0                             | 0   |
| 5.                  | Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)  | 130                  | 0                             | 0   |

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Súvaha Úč POD 1-01

| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA PASÍV<br>b  | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné<br>účetné obdobie<br>4 | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účetné obdobie<br>5 |
|---------------------|--|----------------------|------------------------------|--|
| 6.                  | Závazky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)                    | 131                  | 0                            | 0  |
| 7.                  | Závazky zo sociálneho poistenia (336A)                             | 132                  | 0                            | 0  |
| 8.                  | Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)       | 133                  | 109,095                      | 174,231  |
| 9.                  | Závazky z derivátových operácií (373A, 377A)                       | 134                  | 0                            | 2,420,484  |
| 10.                 | Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)                   | 135                  | 162,928                      | 105,855  |
| <b>B.V.</b>         | <b>Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138</b>                          | <b>136</b>           | <b>441,897</b>               | <b>748,829</b>   |
| B.V.1.              | Zákonné rezervy (323A, 451A)                                       | 137                  | 0                            | 568,158  |
| 2.                  | Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)                            | 138                  | 441,897                      | 180,671  |
| <b>B.VI.</b>        | <b>Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)</b>       | <b>139</b>           | <b>26,495,589</b>            | <b>20,470,588</b>                                      |
| <b>B.VII.</b>       | <b>Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)</b> | <b>140</b>           | <b>0</b>                     | <b>0</b>   |
| <b>C.</b>           | <b>Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)</b>                  | <b>141</b>           | <b>2,943,960</b>             | <b>3,551,199</b>                                       |
| C.1.                | Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)                            | 142                  | 0                            | 0  |
| 2.                  | Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)                          | 143                  | 0                            | 0  |
| 3.                  | Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)                             | 144                  | 1,085,297                    | 1,705,180  |
| 4.                  | Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)                           | 145                  | 1,858,663                    | 1,846,019  |

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

| Ozna-<br>čenie<br>a | Text<br>b   | Číslo<br>riadku<br>c | Skutočnosť            |   |
|---------------------|---|----------------------|-----------------------|---|
|                     |   |                      | bežné účtovné obdobie | bezprostredne predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|                     |   |                      | 1                     | 2   |
| *                   | Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)  | 01                   | 40,710,065            | 37,331,648                                      |
| **                  | Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet<br>(r. 03 až r. 09)  | 02                   | 40,163,886            | 36,151,979                                      |
| I.                  | Tržby z predaja tovaru (604, 607)   | 03                   | 14,718                | 6,172   |
| II.                 | Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)  | 04                   | 2,255,822             | 966,973   |
| III.                | Tržby z predaja služieb (602, 606)  | 05                   | 38,439,525            | 36,358,503                                      |
| IV.                 | Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-)<br>(účtovná skupina 61)   | 06                   | -1,877,360            | -1,500,000                                      |
| V.                  | Aktivácia (účtovná skupina 62)  | 07                   | 0                     | 0   |
| VI.                 | Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku,<br>dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)                  | 08                   | 9,377                 | 26,459  |
| VII.                | Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646,<br>648, 655, 657)  | 09                   | 1,321,806             | 293,872   |
| **                  | Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12<br>+ r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26 | 10                   | 27,321,883            | 28,734,886                                      |
| A.                  | Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru<br>(504, 507)   | 11                   | 10,498                | 3,057   |
| B.                  | Spotreba materiálu, energie a ostatných<br>neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)                                  | 12                   | 5,597,519             | 5,919,953                                       |
| C.                  | Opravné položky k zásobám (+/-) (505)   | 13                   | 0                     | 0   |
| D.                  | Služby (účtovná skupina 51)   | 14                   | 11,850,520            | 13,652,945                                      |
| E.                  | Osobné náklady súčet (r. 16 až r. 19)   | 15                   | 0                     | 0   |
| E.1.                | Mzdové náklady (521, 522)   | 16                   | 0                     | 0   |
| 2.                  | Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)  | 17                   | 0                     | 0   |
| 3.                  | Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)   | 18                   | 0                     | 0   |
| 4.                  | Sociálne náklady (527, 528)   | 19                   | 0                     | 0   |
| F.                  | Dane a poplatky (účtovná skupina 53)  | 20                   | 196,757               | 194,759   |
| G.                  | Odpisy a opravné položky k dlhodobému<br>nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému<br>majetku (r. 22 + r. 23)          | 21                   | 9,281,797             | 8,485,554                                       |
| G.1.                | Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a<br>dlhodobého hmotného majetku (551)   | 22                   | 9,281,797             | 8,905,981                                       |
| 2.                  | Opravné položky k dlhodobému nehmotnému<br>majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)                          | 23                   | 0                     | -420,427  |
| H.                  | Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a<br>predaného materiálu (541, 542)                                      | 24                   | 10,677                | 11,651  |
| I.                  | Opravné položky k pohládkam (+/-) (547)   | 25                   | 332,389               | 21,225  |
| J.                  | Ostatné náklady na hospodársku činnosť<br>(543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)                                    | 26                   | 41,727                | 445,742   |

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

| Ozna-<br>čenie<br>a | Text<br>b  | Číslo<br>riadku<br>c | Skutočnosť            |   |
|---------------------|--|----------------------|-----------------------|---|
|                     |  |                      | bežné účtovné obdobie | bezprostredne predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|                     |  |                      | 1                     | 2   |
| ***                 | Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-)<br>(r. 02 - r. 10)   | 27                   | 12,842,003            | 7,417,093                                       |
| *                   | Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07)<br>- (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)                           | 28                   | 21,374,168            | 16,255,693                                      |
| **                  | Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35<br>+ r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44                             | 29                   | 12,308                | -1,505  |
| VIII.               | Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)  | 30                   | 0                     | 0   |
| IX.                 | Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet<br>(r. 32 až r. 34)   | 31                   | 0                     | 0   |
| IX.1.               | Výnosy z cenných papierov a podielov od<br>prepojených účtovných jednotiek (665A)                                      | 32                   | 0                     | 0   |
| 2.                  | Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej<br>úasti okrem výnosov prepojených účtovných<br>jednotiek (665A)     | 33                   | 0                     | 0   |
| 3.                  | Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)  | 34                   | 0                     | 0   |
| X.                  | Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet<br>(r. 36 až r. 38)   | 35                   | 0                     | 0   |
| X.1.                | Výnosy z krátkodobého finančného majetku od<br>prepojených účtovných jednotiek (666A)                                  | 36                   | 0                     | 0   |
| 2.                  | Výnosy z krátkodobého finančného majetku v<br>podielovej úasti okrem výnosov prepojených<br>účtovných jednotiek (666A) | 37                   | 0                     | 0   |
| 3.                  | Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku<br>(666A)   | 38                   | 0                     | 0   |
| XI.                 | Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)   | 39                   | 1,110                 | 863   |
| XI.1.               | Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek<br>(662A)  | 40                   | 0                     | 0   |
| 2.                  | Ostatné výnosové úroky (662A)  | 41                   | 1,110                 | 863   |
| XII.                | Kurzové zisky (663)  | 42                   | 11,198                | -2,368  |
| XIII.               | Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z<br>derivátových operácií (664, 667)                                    | 43                   | 0                     | 0   |
| XIV.                | Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)  | 44                   | 0                     | 0   |
| **                  | Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48<br>+ r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54                             | 45                   | 8,717,967             | 29,201,584                                      |
| K.                  | Predané cenné papiere a podiely (561)  | 46                   | 0                     | 0   |
| L.                  | Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)   | 47                   | 0                     | 0   |
| M.                  | Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)   | 48                   | 0                     | 0   |
| N.                  | Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)  | 49                   | 8,567,380             | 28,225,700                                      |
| N.1.                | Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky<br>(562A)   | 50                   | 0                     | 0   |
| 2.                  | Ostatné nákladové úroky (562A)   | 51                   | 8,567,380             | 28,225,700                                      |
| O.                  | Kurzové straty (563)   | 52                   | 24,313                | 28,825  |

DIČ: 2020286037

IČO: 35825600

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

| Ozna-<br>čenie<br>a | Text<br>b  | Číslo<br>riadku<br>c | Skutočnosť            |   |
|---------------------|--|----------------------|-----------------------|---|
|                     |  |                      | bežné účtovné obdobie | bezprostredne predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|                     |  |                      | 1                     | 2   |
| P.                  | Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)           | 53                   | 0                     | 0   |
| Q.                  | Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)   | 54                   | 126,273               | 947,059   |
| ***                 | <b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-)<br/>(r. 29 - r. 45)</b>                  | 55                   | -8,705,659            | -29,203,089                                     |
| ****                | <b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred<br/>zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)</b>      | 56                   | 4,136,345             | -21,785,996                                     |
| R.                  | Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)  | 57                   | 3,091                 | 3,044   |
| R.1.                | Daň z príjmov splatná (591, 595)   | 58                   | 3,091                 | 3,044   |
| 2.                  | Daň z príjmov odložená (+/-) (592)   | 59                   | 0                     | 0   |
| S.                  | Prevod podielov na výsledku hospodárenia<br>spoločníkom (+/- 596)                            | 60                   | 0                     | 0   |
| ****                | <b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po<br/>zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)</b> | 61                   | 4,133,254             | -21,789,040                                     |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 5 | 8 | 2 | 5 | 6 | 0 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 0 | 2 | 0 | 2 | 8 | 6 | 0 | 3 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

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

EUROVEA, a. s.  
Pribinova 10  
811 09 Bratislava

Spoločnosť EUROVEA, a. s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 5. novembra 2001 a do obchodného registra bola zapísaná 26. novembra 2001 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka 2862/B).

**Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- obstarávateľská činnosť spojená so správou budov,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností (realitná činnosť),
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností,
- poradenská a konzultačná činnosť v rozsahu predmetu podnikania.

**2. Údaje o neobmedzenom ručení**

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

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

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2014, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 28. mája 2015.

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

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2015 je zostavená ako riadna účtovná zvierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015.

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

**5. Informácie o skupine**

Spoločnosť sa nezahŕňa do konsolidovanej účtovnej zvierky žiadnej spoločnosti.

**6. Počet zamestnancov**

Spoločnosť v roku 2015 nemala zamestnancov (v roku 2014 tiež nemala zamestnancov).

**7. Zverejnenie účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2014 spolu so správou audítora o overení účtovnej zvierky k 31. decembru 2014 resp. výročnou správou a dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou zvierkou bola uložená do registra účtovných zvierok 31. marca 2015 resp. 25. júna 2015.

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

|                |  |
|----------------|--|
| Predstavenstvo | Ing. Peter Korbačka – predseda<br>Balázs Magyar – člen<br>Radoslav Mokry – člen  |
| Dozorná rada   | Ing. Stanislav Korbačka<br>Ing. Tatiana Korbačková<br>Doc. Ing. Milan Malý, CSc. |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

K 31. decembru 2015 bola štruktúra akcionárov Spoločnosti takáto:

|                  | Podiel na základnom imaní |            | Hlasovacie práva |
|------------------|---------------------------|------------|------------------|
|                  | EUR                       | %          | %                |
| TRENESMA LIMITED | 224 236 800               | 100        | 100              |
| <b>Spolu</b>     | <b>224 236 800</b>        | <b>100</b> | <b>100</b>       |

**D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH****1. Východiská pre zostavenie účtovnej zvierky**

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

K 31. decembru 2015 krátkodobé záväzky Spoločnosti (čísla riadkov 122, 136, 139 a 145 Súvahy) preyšujú jej krátkodobý majetok (čísla riadkov 34, 53, 71 a 76 Súvahy) o 17 897 253 EUR. Táto skutočnosť by mohla indikovať neistotu, ktorá môže vyvolať pochybnosti o nepretržitom pokračovaní Spoločnosti v jej činnosti.

Rozdiel medzi krátkodobým majetkom a záväzkami Spoločnosť riadi nasledujúcim spôsobom:

- Spoločnosť k 31. decembru 2015 vykazuje ako krátkodobú časť syndikovaného bankového úveru vo výške 26 495 589 EUR, ktorá obsahuje mimoriadnu splátku úveru vo výške 15 000 000 EUR splatnú 31. decembra 2016. Pri zmene akcionárskej štruktúry v roku 2014 sa nový akcionár zaviazal syndikátu bánk zaplatiť mimoriadnu splátku, ktorá by mala byť financovaná prostredníctvom predaja časti dlhodobého hmotného majetku Spoločnosti. Vedenie Spoločnosti očakáva, že príjmy z predaja tohto majetku by počas roka 2016 mali prevyšovať výšku mimoriadnej splátky úveru.
- Vedenie Spoločnosti pripravilo projekciu čistých peňažných prostriedkov, ktoré Spoločnosť vygeneruje v roku 2016. Na jej základe vedenie Spoločnosti očakáva, že aj po zohľadnení krátkodobých splátok syndikovaného úveru budú čisté peňažné prostriedky vygenerované Spoločnosťou kladné.

Na základe vyššie uvedeného, vedenie Spoločnosti považuje predpoklad „going concern“ (nepretržitie trvanie Spoločnosti) pri zostavení účtovnej zvierky za vhodný. Táto účtovná zvierka neobsahuje žiadne úpravy, ktoré by boli potrebné, ak by predpoklad nepretržitého trvania spoločnosti „going concern“ nebol vhodný.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované. V dôsledku zmeny zákona o dani z príjmov sú rezervy na Sheraton služby a poplatky, nájomné na pozemky, služby prijaté shopping centrom a na overenie účtovnej zvierky a zostavenie daňového priznania k 31. decembru 2015 vykázané ako krátkodobé ostatné rezervy, k 31. decembru 2014 ako krátkodobé zákonné rezervy.

**2. Použitie odhadov a úsudkov**

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

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

**Úsudky**

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



Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**Neistoty v odhadoch a predpokladoch**

Informácie o tých neistotách v predpokladoch a odhadoch, pri ktorých existuje významné riziko, že by mohli viesť k významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období sú bližšie opísané v nasledujúcich bodoch poznámok:

- bod E.1) – opravné položky k majetku (dlhodobý majetok) – kľúčové predpoklady týkajúce sa odhadu zníženia budúcich ekonomických úžitkov

**3. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod. Súčasťou obstarávacej ceny od 1. januára 2005 do 26. marca 2010 boli úroky z cudzích zdrojov. Realizované kurzové rozdiely nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

|         | Predpokladaná<br>doba používania<br>v rokoch | Metóda<br>odpisovania | Ročná odpisová<br>sadzba v % |
|---------|--|-----------------------|------------------------------|
| Softvér | 3  | lineárna              | 33,3                         |

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania, okrem vybavenia hotela, ktoré sa odpisuje počas 3 rokov.

Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

|   | Predpokladaná<br>doba používania<br>v rokoch | Metóda<br>odpisovania | Ročná odpisová<br>sadzba v % |
|---|--|-----------------------|------------------------------|
| Počítače, technické vybavenie           | 2  | lineárna              | 50                           |
| Stavby - Eurovea shopping centre, Hotel | 40   | lineárna              | 2,5                          |
| Vybavenie hotela                        | 3  | lineárna              | 33,3                         |

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

**Posúdenie zníženia hodnoty majetku**

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

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 5 | 8 | 2 | 5 | 6 | 0 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 0 | 2 | 0 | 2 | 8 | 6 | 0 | 3 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti,
- zastaralosť produktov.

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýzy nadhodnotili peňažné toky alebo ak sa menia podmienky v budúcnosti. Pre viac informácií pozri bod D.8. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky.

#### 4. Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou), alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Úroky z cudzích zdrojov boli súčasťou vlastných nákladov do 26. marca 2010, kedy sa dalo centrum do užívania.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

#### 5. Pohľadávky

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

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

#### 6. Finančné účty

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

#### 7. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

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

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

##### *Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob*

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

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 5 | 8 | 2 | 5 | 6 | 0 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 0 | 2 | 0 | 2 | 8 | 6 | 0 | 3 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevýši tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

Zásady posúdenia zníženia hodnoty dlhodobého majetku sú opísané aj v bode 3.

#### **Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok**

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

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

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

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

#### **9. Záväzky**

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

#### **10. Rezervy**

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

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na farchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

#### **Nevyfakturované dodávky majetku**

Rezervy na nevyfakturované dodávky majetku sa nevykazujú s vplyvom na výsledok hospodárenia a oceňujú sa v odhadovanej výške záväzku.

#### **11. Odložené dane**

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- a) dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 5 | 8 | 2 | 5 | 6 | 0 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 0 | 2 | 0 | 2 | 8 | 6 | 0 | 3 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zázvierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázať len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

## 12. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

## 13. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

**Finančný prenájom.** Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do daňovej odpisovacej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ťarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Záväzky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ťarchu účtu 562 – Úroky.

**Operatívny prenájom.** Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

## 14. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

**Finančný prenájom.** Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do odpisovacej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

V deň odovzdania majetku nájomcovi sa v účtovníctve prenajímateľa účtuje pohľadávka z nájmu na účet 374 – Pohľadávky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné výnosy so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu výnosov. Vyradenie prenajatého majetku z účtovníctva prenajímateľa sa účtuje na ťarchu príslušného účtu nákladov so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu majetku.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné výnosy, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné výnosy sa účtujú na ťarchu účtu 662 – Úroky.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 5 | 8 | 2 | 5 | 6 | 0 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 0 | 2 | 0 | 2 | 8 | 6 | 0 | 3 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**Operatívny prenájom.** Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do výnosov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

#### 15. Cudzia mena

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

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

Na ocenenie cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu

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

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

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

#### 16. Výnosy

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

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

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

#### 17. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 5 | 8 | 2 | 5 | 6 | 0 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 0 | 2 | 0 | 2 | 8 | 6 | 0 | 3 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**18. Oprava chýb minulých období**

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2015 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY****1. Dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2014 do 31. decembra 2014 je uvedený v tabuľkách na stranách 21 a 22.

Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok k 31.12.2015 predstavuje predovšetkým verejné investície, ktoré sú predmetom predaja mestu Bratislava.

Spoločnosť zriadila záložné právo na pozemky a záložné právo na celú Spoločnosť v prospech banky (KBC), ktorá poskytla úver na financovanie výstavby centra EUROVEA.

Celková opravná položka vytvorená na Hotel Sheraton ako výsledok trhového ocenenia nezávislým odhadcom, ktoré bolo vykonané v dôsledku existencie indikátorov, že predpokladané budúce ekonomické úžitky z tohto majetku sú nižšie ako jeho ocenenie v účtovníctve, je v hodnote 10 266 TEUR k 31.12.2015 (2014: 10 266 TEUR), čistá účtovná hodnota je 20 930 TEUR (2014: 18 600 TEUR).

Dlhodobý hmotný majetok (EUROVEA shopping center) je poistený pre prípad všetkých škôd na majetku a zodpovednosti voči tretím stranám až do výšky 289 000 TEUR a proti strate nájomného až do výšky 54 000 TEUR. Budova hotela je poistená pre prípad všetkých škôd na majetku až do výšky 51 875 TEUR a pre prípad straty príjmu až do výšky 19 000 TEUR. Byty s prislúšenstvom a technické miestnosti vo vlastníctve Spoločnosti sú poistené pre prípad všetkých škôd na majetku a zodpovednosti voči tretím stranám až do výšky 5 000 TEUR.

**2. Dlhodobý nehmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2014 do 31. decembra 2014 je uvedený v tabuľkách na stranách 21 a 22.

Spoločnosť neeviduje v roku 2015 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2014: žiadny).

**3. Zásoby**

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

|  | Stav<br>k 1.1. 2015<br>EUR | Tvorba<br>(zvýšenie)<br>EUR | Zúčtovanie<br>(použitie)<br>EUR | Zúčtovanie<br>(zrušenie)<br>EUR | Stav<br>k 31. 12. 2015<br>EUR |
|--|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Materiál   | 0                          | 0                           | 0                               | 0                               | 0                             |
| Nedokončená výroba a<br>polotovary vlastnej výroby | 0                          | 0                           | 0                               | 0                               | 0                             |
| Výrobky  | 912 339                    | 0                           | 0                               | 202 604                         | 709 735                       |
| Zvieratá   | 0                          | 0                           | 0                               | 0                               | 0                             |
| Tovar  | 0                          | 0                           | 0                               | 0                               | 0                             |
| Poskytnuté preddavky na<br>zásoby                  | 0                          | 0                           | 0                               | 0                               | 0                             |
| <b>Spolu</b>                                       | <b>912 339</b>             | <b>0</b>                    | <b>0</b>                        | <b>202 604</b>                  | <b>709 735</b>                |

Zvýšenie úžitkovej hodnoty zásob bolo zohľadnené zrušením opravnej položky.

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 5 | 8 | 2 | 5 | 6 | 0 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 0 | 2 | 0 | 2 | 8 | 6 | 0 | 3 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**EUROVEA, a. s.**  
**Prehľad o pohybe neobežného majetku**  
**31.12.2015**

| Názov   | Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady) |                  | Opravy/Opravné položky |                  | Zostatková cena    |                    |
|---|--|------------------|------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
|   | 01.01.15   | 31.12.2015       | 01.01.15               | 31.12.2015       | 31.12.2014         | 31.12.2015         |
|   | EUR  | EUR              | EUR                    | EUR              | EUR                | EUR                |
| Aktivované náklady na vývoj   | 0  | 0                | 0                      | 0                | 0                  | 0                  |
| Softvér   | 135,552  | 21,799           | 21,320                 | 3,235            | 31,267             | 31,746             |
| Oceňovacie práva  | 236,000  | 0                | 16,586                 | 0                | 219,414            | 213,510            |
| Goodwill  | 0  | 0                | 0                      | 0                | 0                  | 0                  |
| Ostatný dlhodobý nehmotný majetok   | 0  | 0                | 0                      | 0                | 0                  | 0                  |
| Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok   | 8,866  | 4,380            | 0                      | 0                | 8,866              | 18,976             |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok   | 5,730  | 0                | 0                      | 0                | 5,730              | 0                  |
| <b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>  | <b>386,148</b>                                       | <b>26,179</b>    | <b>27,224</b>          | <b>3,235</b>     | <b>265,277</b>     | <b>264,232</b>     |
| Pozemky   | 12,794,497   | 0                | 0                      | 0                | 12,794,497         | 12,786,820         |
| Stavby  | 340,907,532  | 1,072,569        | 9,051,547              | 549,343          | 290,534,402        | 282,555,224        |
| Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí   | 7,049,464  | 184,980          | 203,026                | 935,564          | 178,798            | 160,752            |
| Pestovateľské celky trvalých porastov   | 0  | 0                | 0                      | 0                | 0                  | 0                  |
| Základné stádo a ťažné zvieratá   | 0  | 0                | 0                      | 0                | 0                  | 0                  |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok   | 264,793  | 0                | 0                      | 0                | 264,793            | 264,793            |
| Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok   | 23,796,469   | 463,830          | 0                      | 0                | 23,796,469         | 24,260,299         |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok   | 0  | 43,200           | 0                      | 0                | 0                  | 43,200             |
| <b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>  | <b>384,812,755</b>                                   | <b>1,764,379</b> | <b>57,243,796</b>      | <b>1,484,907</b> | <b>327,568,959</b> | <b>320,071,087</b> |
| Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách                            | 0  | 0                | 0                      | 0                | 0                  | 0                  |
| Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách | 0  | 0                | 0                      | 0                | 0                  | 0                  |
| Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely  | 0  | 0                | 0                      | 0                | 0                  | 0                  |
| Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám   | 0  | 0                | 0                      | 0                | 0                  | 0                  |
| Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám                           | 0  | 0                | 0                      | 0                | 0                  | 0                  |
| Ostatné pôžičky   | 0  | 0                | 0                      | 0                | 0                  | 0                  |
| Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok  | 0  | 0                | 0                      | 0                | 0                  | 0                  |
| Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok   | 0  | 0                | 0                      | 0                | 0                  | 0                  |
| Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok  | 0  | 0                | 0                      | 0                | 0                  | 0                  |
| Obstarávaný dlhodobý finančný majetok   | 0  | 0                | 0                      | 0                | 0                  | 0                  |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok   | 0  | 0                | 0                      | 0                | 0                  | 0                  |
| <b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>               | <b>0</b>         | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Neobežný majetok spolu</b>   | <b>385,198,903</b>                                   | <b>1,790,558</b> | <b>57,243,667</b>      | <b>1,488,142</b> | <b>327,834,236</b> | <b>320,335,319</b> |



|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 5 | 8 | 2 | 5 | 6 | 0 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 0 | 2 | 0 | 2 | 8 | 6 | 0 | 3 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**EUROVEA, a. s.**  
**Prehľad o pohybe neobežného majetku**  
**31.12.2014**

| Názov   | Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady) |                  | Prírastky      |          | Úbytky             |                   | Presuny          |                | Opravy/Opravné položky |                   | Presuny            |                    | Zostatková cena    |                    |
|---|--|------------------|----------------|----------|--------------------|-------------------|------------------|----------------|------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   | 01.01.14   | EUR              | 01.01.14       | EUR      | 01.01.14           | EUR               | 31.12.2014       | EUR            | 31.12.2014             | EUR               | 31.12.2013         | EUR                | 31.12.2014         | EUR                |
| Aktivované náklady na vývoj   | 0  | 0                | 0              | 0        | 0                  | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Softvér   | 119,305  | 16,248           | 0              | 0        | 135,552            | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 104,285           | 26,405             | 0                  | 31,268             | 26,405             |
| Oceniteľné práva  | 236,000  | 0                | 0              | 0        | 236,000            | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 16,586            | 225,318            | 0                  | 219,414            | 225,318            |
| Goodwill  | 0  | 0                | 0              | 0        | 0                  | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Ostatný dlhodobý nehmotný majetok   | 0  | 0                | 0              | 0        | 0                  | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok   | 0  | 8,866            | 0              | 0        | 8,866              | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 8,866              |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok   | 0  | 5,730            | 0              | 0        | 5,730              | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 5,730              |
| <b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>  | <b>355,305</b>                                       | <b>30,844</b>    | <b>0</b>       | <b>0</b> | <b>386,148</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>               | <b>120,871</b>    | <b>251,723</b>     | <b>0</b>           | <b>265,278</b>     | <b>251,723</b>     |
| Pozemky   | 12,797,523   | 0                | 3,026          | 0        | 12,794,497         | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 12,797,523         | 0                  | 12,794,497         | 12,797,523         |
| Stavby  | 339,742,461  | 1,178,901        | 13,830         | 0        | 340,907,532        | 42,272,587        | 0                | 50,373,130     | 0                      | 434,257           | 297,469,874        | 290,534,402        | 290,534,402        | 297,469,874        |
| Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí   | 7,275,878  | 67,126           | 293,540        | 0        | 7,049,464          | 6,810,313         | 0                | 6,870,666      | 0                      | 293,540           | 465,565            | 178,798            | 178,798            | 465,565            |
| Pestovateľské celky trvalých porastov   | 0  | 0                | 0              | 0        | 0                  | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Základné stádo a ťažné zvieratá   | 0  | 0                | 0              | 0        | 0                  | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok   | 264,793  | 0                | 0              | 0        | 264,793            | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 264,793            | 0                  | 264,793            | 264,793            |
| Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok   | 23,796,896   | 16,732           | 17,159         | 0        | 23,796,469         | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 23,796,896         | 0                  | 23,796,469         | 23,796,896         |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok   | 0  | 0                | 0              | 0        | 0                  | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>  | <b>383,877,551</b>                                   | <b>1,262,759</b> | <b>327,555</b> | <b>0</b> | <b>384,812,755</b> | <b>49,082,900</b> | <b>8,888,693</b> | <b>727,797</b> | <b>0</b>               | <b>57,243,796</b> | <b>334,794,651</b> | <b>327,568,959</b> | <b>327,568,959</b> | <b>334,794,651</b> |
| Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách                            | 0  | 0                | 0              | 0        | 0                  | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách | 0  | 0                | 0              | 0        | 0                  | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely  | 0  | 0                | 0              | 0        | 0                  | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám   | 0  | 0                | 0              | 0        | 0                  | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám                           | 0  | 0                | 0              | 0        | 0                  | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Ostatné pôžičky   | 0  | 0                | 0              | 0        | 0                  | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok  | 0  | 0                | 0              | 0        | 0                  | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok   | 0  | 0                | 0              | 0        | 0                  | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok  | 0  | 0                | 0              | 0        | 0                  | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Obstarávaný dlhodobý finančný majetok   | 0  | 0                | 0              | 0        | 0                  | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok   | 0  | 0                | 0              | 0        | 0                  | 0                 | 0                | 0              | 0                      | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>               | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Neobežný majetok spolu</b>   | <b>384,232,856</b>                                   | <b>1,293,603</b> | <b>327,555</b> | <b>0</b> | <b>385,198,903</b> | <b>49,186,482</b> | <b>8,905,982</b> | <b>727,797</b> | <b>0</b>               | <b>57,364,667</b> | <b>335,046,374</b> | <b>327,834,236</b> | <b>327,834,236</b> | <b>335,046,374</b> |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**4. Pohľadávky**

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

|   | Stav<br>k 1.1.2015<br>EUR | Tvorba<br>(zvýšenie)<br>EUR | Zúčtovanie<br>(použitie)<br>EUR | Zúčtovanie<br>(zrušenie)<br>EUR | Stav<br>k 31.12.2015<br>EUR |
|---|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám  | 0                         | 0                           | 0                               | 0                               | 0                           |
| Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                         | 0                           | 0                               | 0                               | 0                           |
| Ostatné pohľadávky z obchodného styku   | 1 520 531                 | 332 389                     | 0                               | 0                               | 1 852 920                   |
| Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám   | 0                         | 0                           | 0                               | 0                               | 0                           |
| Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám            | 0                         | 0                           | 0                               | 0                               | 0                           |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu   | 0                         | 0                           | 0                               | 0                               | 0                           |
| Sociálne poistenie  | 0                         | 0                           | 0                               | 0                               | 0                           |
| Daňové pohľadávky a dotácie   | 0                         | 0                           | 0                               | 0                               | 0                           |
| Iné pohľadávky  | 0                         | 0                           | 0                               | 0                               | 0                           |
| <b>Spolu</b>  | <b>1 520 531</b>          | <b>332 389</b>              | <b>0</b>                        | <b>0</b>                        | <b>1 852 920</b>            |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu klienta a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

K použitiu opravnej položky dochádza pri úhrade alebo odpísaní pohľadávky po splatnosti, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nespláti.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                                 | 31. 12. 2015     | 31. 12. 2014     |
|---------------------------------|------------------|------------------|
|                                 | EUR              | EUR              |
| Pohľadávky v lehote splatnosti  | 558 549          | 440 553          |
| Pohľadávky po lehote splatnosti | 2 703 996        | 2 700 123        |
| <b>Spolu</b>                    | <b>3 262 545</b> | <b>3 140 676</b> |

#### 5. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

|   | 31. 12. 2015       | 31. 12. 2014       |
|---|--------------------|--------------------|
|   | EUR                | EUR                |
| Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou | -46 163 777        | -40 279 359        |
| – odpočítateľné   | -46 163 777        | -40 279 359        |
| – zdaniteľné  | 0                  | 0                  |
| Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti   | -35 586 730        | -51 741 474        |
| Nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky  | 0                  | 0                  |
| Sadzba dane z príjmov (v %)   | 22                 | 22                 |
| <b>Odložená daňová pohľadávka</b>   | <b>-17 985 112</b> | <b>-20 244 583</b> |
| <b>Vykázaná odložená daňová pohľadávka</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>           |

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

|                                       | EUR      |
|---------------------------------------|----------|
| Stav k 31. decembru 2015              | 0        |
| Stav k 31. decembru 2014              | 0        |
| <b>Zmena</b>                          | <b>0</b> |
| z toho:                               |          |
| – zaúčtované do výsledku hospodárenia | 0        |
| – zaúčtované do vlastného imania      | 0        |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**6. Časové rozlíšenie**

Ide o tieto položky:

|   | 31. 12. 2015<br>EUR | 31. 12. 2014<br>EUR |
|---|---------------------|---------------------|
| Náklady budúcich období - dlhodobé                |                     |                     |
| Príspevky nájomníkom                              | 1 867 458           | 2 628 067           |
| Ostatné   | 706 251             | 941 882             |
| <b>Spolu náklady budúcich období - dlhodobé</b>   | <b>2 573 709</b>    | <b>3 569 949</b>    |
| Náklady budúcich období - krátkodobé              |                     |                     |
| Príspevky nájomníkom                              | 775 699             | 798 830             |
| Ostatné   | 412 442             | 337 418             |
| <b>Spolu náklady budúcich období - krátkodobé</b> | <b>1 188 141</b>    | <b>1 136 248</b>    |
| <b>Spolu</b>                                      | <b>3 761 850</b>    | <b>4 706 197</b>    |

Náklady budúcich období sú tvorené predovšetkým marketingovými príspevkami budúcim nájomníkom centra Eurovea vo výške 2 643 157 EUR (2014: 3 426 897 EUR), províziami za sprostredkovanie prenájmu obchodných a kancelárskych plôch vo výške 959 882 EUR (2014: 1 195 544) a poistným na obdobie roku 2015 vo výške 137 541 EUR (2014: 40 077 EUR).

**7. Vlastné imanie**

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2015 je 224 236 800 EUR (k 31. decembru 2014: 224 236 800 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Základné imanie Spoločnosti vo výške 224 236 800 EUR (31. decembra 2014: 224 236 800 EUR) tvorí:

- 100 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 895 560 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera (k 31. decembru 2014: 100 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou 895 560 EUR),
- 100 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 1 015 721 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera (k 31. decembru 2014: 100 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou 1 015 721 EUR),
- 100 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou jednej akcie 331 087 EUR, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera (k 31. decembru 2014: 100 kusov kmeňových akcií s menovitou hodnotou 331 087 EUR).

K 31. decembru 2015 bol základný zisk vo výške 13 778 EUR na jednu kmeňovú akciu (k 31. decembru 2014: strata vo výške 72 630 EUR na jednu kmeňovú akciu).

Účtovná strata za rok 2014 vo výške 21 789 040 EUR bola vysporiadaná takto:

|  | EUR               |
|--|-------------------|
| Zo zákonného rezervného fondu              | 0                 |
| Zo štatutárnych a ostatných fondov         | 0                 |
| Z nerozdeleného zisku minulých rokov       | 0                 |
| Úhrada straty spoločníkmi                  | 0                 |
| Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov | 21 789 040        |
| Iné  | 0                 |
| <b>Spolu</b>                               | <b>21 789 040</b> |

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2015 vo výške 4 133 254 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- pridel do zákonného rezervného fondu 413 325 EUR
- úhrada straty minulých období 3 719 929 EUR.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**8. Rezervy**

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

|  | Stav<br>k 1.1.2015<br>EUR | Tvorba<br>EUR  | Zúčtovanie<br>(použitie)<br>EUR | Zúčtovanie<br>(zrušenie)<br>EUR | Stav<br>k 31. 12. 2015<br>EUR |
|--|---------------------------|----------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| <b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>                         | <b>748 829</b>            | <b>389 101</b> | <b>420 004</b>                  | <b>276 029</b>                  | <b>441 897</b>                |
| <b>Ostatné rezervy krátkodobé</b>                          |                           |                |                                 |                                 |                               |
| Sheraton rezervy na služby a poplatky                      | 204 227                   | 209 679        | 204 227                         | 0                               | 209 679                       |
| Nájomné za pozemky   | 146 184                   | 34 450         | 0                               | 104 871                         | 75 763                        |
| Rezervy za služby prijaté shopping centrom                 | 178 301                   | 68 765         | 176 331                         | 1 970                           | 68 765                        |
| Zmluvné pokuty   | 180 671                   | 52 832         | 0                               | 169 188                         | 64 315                        |
| Overenie účrovnej závierky a zostavenie daňového priznania | 39 446                    | 23 375         | 39 446                          | 0                               | 23 375                        |
| <b>Ostatné rezervy krátkodobé spolu</b>                    | <b>748 829</b>            | <b>389 101</b> | <b>420 004</b>                  | <b>276 029</b>                  | <b>441 897</b>                |

Rezervy na Sheraton služby a poplatky vo výške 178 301 EUR, nájomné na pozemky vo výške 146 184 EUR, služby prijaté shopping centrom vo výške 178 391 EUR a na overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania vo výške 39 446 EUR boli v účtovnej závierke k 31. decembru 2014 vykázané ako krátkodobé zákonné rezervy. V dôsledku zmeny zákona o dani z príjmov sa od 1. januára 2015 tieto rezervy považujú za daňovo neuznatelné rezervy, a preto sú k 31. decembru 2015 vykázané ako krátkodobé ostatné rezervy.

**9. Závazky**

Závazky (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

|                              | 31. 12. 2015<br>EUR | 31. 12. 2014<br>EUR |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Závazky po lehote splatnosti | 900 267             | 2 173 042           |
| Závazky v lehote splatnosti  | 6 968 575           | 6 891 112           |
|                              | <b>7 868 842</b>    | <b>9 064 154</b>    |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2015 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|  | Účtovná<br>hodnota | Menej ako<br>1 rok | 1 – 5 rokov | Viac ako 5<br>rokov |
|--|--------------------|--------------------|-------------|---------------------|
| Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám  | 222 513            | 222 513            | 0           | 0                   |
| Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Ostatné záväzky z obchodného styku   | 4 084 981          | 4 084 981          | 0           | 0                   |
| Čistá hodnota zákazky  | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám   | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám            | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Ostatné dlhodobé záväzky   | 3 289 325          | 0                  | 0           | 3 289 325           |
| Dlhodobé prijaté preddavky   | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Dlhodobé zmenky na úhradu  | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Vydané dlhopisy  | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Iné dlhodobé záväzky   | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Záväzky voči spoločníkom a združeniu   | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Záväzky voči zamestnancom  | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Záväzky zo sociálneho poistenia  | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Daňové záväzky a dotácie   | 109 095            | 109 095            | 0           | 0                   |
| Záväzky z derivátových operácií  | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Iné záväzky  | 162 928            | 162 928            | 0           |                     |
|  | <b>7 868 842</b>   | <b>4 579 517</b>   | <b>0</b>    | <b>3 289 325</b>    |

Dlhodobé záväzky k 31.12.2015 zahŕňajú bankové depozity prijaté od nájomníkov centra EUROVEA vo výške 3 255 093 EUR (2014: 2 977 678 EUR).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2014 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|  | Účtovná<br>hodnota | Menej ako<br>1 rok | 1 – 5 rokov | Viac ako 5<br>rokov |
|--|--------------------|--------------------|-------------|---------------------|
| Záväzky z obchodného styku voči<br>prepojeným účtovným jednotkám   | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Záväzky z obchodného styku v rámci<br>podielovej účasti okrem záväzkov voči<br>prepojeným účtovným jednotkám | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Ostatné záväzky z obchodného styku   | 3 385 906          | 3 385 906          | 0           | 0                   |
| Čistá hodnota zákazky  | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Ostatné záväzky voči prepojeným<br>účtovným jednotkám  | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej<br>účasti okrem záväzkov voči prepojeným<br>účtovným jednotkám            | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Ostatné dlhodobé záväzky   | 2 977 678          | 0                  | 0           | 2 977 678           |
| Dlhodobé prijaté preddavky   | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Dlhodobé zmenky na úhradu  | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Vydané dlhopisy  | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Iné dlhodobé záväzky   | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Záväzky voči spoločníkom a združeniu   | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Záväzky voči zamestnancom  | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Záväzky zo sociálneho poistenia  | 0                  | 0                  | 0           | 0                   |
| Daňové záväzky a dotácie   | 174 231            | 174 231            | 0           | 0                   |
| Záväzky z derivátových operácií  | 2 420 484          | 2 420 484          | 0           | 0                   |
| Iné záväzky  | 105 855            | 105 855            | 0           | 0                   |
|  | <b>9 064 154</b>   | <b>6 086 476</b>   | <b>0</b>    | <b>2 977 678</b>    |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**10. Bankové úvery**

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                                 | Mena | Úrok p.a.<br>v %      | Dátum<br>splatnosti | Suma istiny<br>v príslušnej<br>mene<br>k<br>31.12.2015 | Suma istiny<br>v eurách<br>k<br>31.12.2015 | Suma istiny<br>v príslušnej<br>mene<br>k<br>31.12.2014 |
|---------------------------------|------|-----------------------|---------------------|--|--|--|
| <b>Dlhodobé bankové úvery</b>   |      |                       |                     |  |  |  |
| Bankový úver FAC C              | EUR  | 3M Euribor +<br>2,75% | 2017                | 179 375 000  | 179 375 000                                | 205 870 589  |
|                                 |      |                       |                     | <u>179 375 000</u>                                     | <u>179 375 000</u>                         | <u>205 870 589</u>                                     |
| <b>Krátkodobé bankové úvery</b> |      |                       |                     |  |  |  |
| Bankový úver FAC C              | EUR  | 3M Euribor +<br>2,75% | 2016                | 26 495 589   | 26 495 589                                 | 20 470 588   |
|                                 |      |                       |                     | <u>26 495 589</u>                                      | <u>26 495 589</u>                          | <u>20 470 588</u>                                      |
| <b>Spolu</b>                    |      |                       |                     | <u>205 870 589</u>                                     | <u>205 870 589</u>                         | <u>226 341 177</u>                                     |

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|  | 31.12.2015<br>EUR  | 31.12.2014<br>EUR  |
|--|--------------------|--------------------|
| Bankové úvery po splatnosti                                      | 0                  | 0                  |
| Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka          | 26 495 589         | 20 470 588         |
| Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov       | 179 375 000        | 205 870 589        |
| Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov | 0                  | 0                  |
| <b>Spolu</b>   | <u>205 870 589</u> | <u>226 341 177</u> |

**11. Časové rozlíšenie**

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|  | 31. 12. 2015<br>EUR | 31. 12. 2014<br>EUR |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Výnosy budúcich období - dlhodobé</b>         |                     |                     |
| Práce pre nájomníkov                             | 418 242             | 625 968             |
| Dopredu fakturované nájomné a služby             | 0                   | 0                   |
| Iné  | 667 055             | 1 079 212           |
| <b>Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé</b>   | <u>1 085 297</u>    | <u>1 705 180</u>    |
| <b>Výnosy budúcich období - krátkodobé</b>       |                     |                     |
| Práce pre nájomníkov                             | 235 633             | 252 433             |
| Dopredu fakturované nájomné a služby             | 1 497 546           | 1 539 587           |
| Iné  | 125 484             | 53 999              |
| <b>Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé</b> | <u>1 858 663</u>    | <u>1 846 019</u>    |
| <b>Spolu</b>                                     | <u>2 943 960</u>    | <u>3 551 199</u>    |



Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV**

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

|  | 2015               |              |               | 2014               |              |                |
|--|--------------------|--------------|---------------|--------------------|--------------|----------------|
|  | Základ dane<br>EUR | Daň<br>EUR   | Daň<br>%      | Základ dane<br>EUR | Daň<br>EUR   | Daň<br>%       |
| Výsledok hospodárenia pred zdanením              | 4 136 345          |              |               | -21 785 996        |              |                |
| z toho teoretická daň 22 %                       |                    | 909 996      | 22,00 %       |                    | -4 792 919   | 22,00 %        |
| Daňovo neuznané náklady                          | 10 750 418         | 2 365 092    | 57,18 %       | 10 524 711         | 2 315 436    | -10,63 %       |
| Výnosy nepodliehajúce dani                       | -2 588 353         | -569 438     | -13,77 %      | -1 847 689         | -406 492     | 1,87 %         |
| Umorenie daňovej straty                          | -12 298 410        | -2 705 650   | -65,41 %      | 0                  | 0            | 0,00 %         |
| Vplyv v nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky | 0                  | 0            | 0,00 %        | 13 108 974         | 2 883 974    | -13,24 %       |
| Iné  | 13 091             | 2 880        | 0,07 %        | 13 836             | 3 044        | -0,01 %        |
| Daň vyberaná zrážkou                             | 959                | 211          | 0,01 %        | 0                  | 0            | 0,00 %         |
|  | 14 050             | 3 091        | 0,07 %        | 13 836             | 3 043        | -0,01 %        |
| <b>Splatná daň</b>                               |                    | <b>3 091</b> | <b>0,07 %</b> |                    | <b>3 043</b> | <b>-0,01 %</b> |
| Odložená daň                                     |                    | <b>0</b>     | <b>0,00 %</b> |                    | <b>0</b>     | <b>0,00 %</b>  |
| <b>Celková vykázaná daň</b>                      |                    | <b>3 091</b> | <b>0,07 %</b> |                    | <b>3 043</b> | <b>-0,01 %</b> |

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

|   | 2015<br>EUR | 2014<br>EUR |
|---|-------------|-------------|
| Suma odložených daní z príjmov účtovaných v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov  | 0           | 0           |
| Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala | 0           | 0           |
| Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach   | 0           | 0           |
| Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka   | 81 750 507  | 92 020 833  |
| Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov  | 0           | 0           |

Sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike je 22 % (v roku 2014: 22 %).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**G. INFORMÁCIE O MAJETKU A ZÁVÄZKOCH ZABEZPEČENÝCH DERIVÁTMI****1. Deriváty**

Spoločnosť mala s KBC Bank BV, Brusel uzatvorený úrokový SWAP (pay fix) v nominálnej hodnote 178 500 000 EUR. Cieľom zabezpečenia bolo zafixovať toky finančných prostriedkov vzťahujúcich sa k premenlivej časti úrokovej miery prijatého úveru (3M Euribor). Kontrakt k úrokovému SWAPu bol platný do 30. septembra 2015.

K 31. decembru 2014 bola reálna hodnota swapu vo výške -2 420 484 EUR vypočítaná na základe verejného trhu IRS. Spoločnosť splnila formálne požiadavky účtovania o zabezpečení, preto v súvahe uviedla tento SWAP ako zabezpečovací derivát.

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie a zabezpečovacích derivátoch k 31. decembru 2015:

|   | Účtovná hodnota                                   |                   | Dohodnutá cena                                    |                   |
|---|---|-------------------|---|-------------------|
|   | pohľadávky  | záväzku           | podkladového nástroja                             |                   |
| <b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>          |   |                   |
| Úrokový swap                            | 0   | 0                 |   | 0                 |
|   | k 31.12.2015                                      |                   | k 31.12.2014                                      |                   |
|   | Zmena reálnej hodnoty<br>výsledok<br>hospodárenia | vlastné<br>imanie | Zmena reálnej hodnoty<br>výsledok<br>hospodárenia | vlastné<br>imanie |
| <b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b> | <b>0</b>  | <b>-2 420 484</b> | <b>0</b>  | <b>-2 282 651</b> |
| Úrokový swap                            | 0   | -2 420 484        | 0   | -2 282 651        |

Informácie o položkách zabezpečených derivátmi:

| Zabezpečovaná položka                                 | Reálna hodnota |                    |
|---|----------------|--------------------|
|   | 31.12.2015     | 31.12.2014         |
| a   | b              | b                  |
| Majetok vykázany v súvahe                             | 0              | 0                  |
| Záväzok vykázany v súvahe                             | 0              | 226 341 177        |
| Zmluvy, ktoré sa neúčtujú na súvahových účtoch        | 0              | 0                  |
| Očakávané budúce obchody dosiaľ zmluvne nezabezpečené | 0              | 0                  |
| <b>Spolu</b>  | <b>0</b>       | <b>226 341 177</b> |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**I. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT****1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

|                                      | 2015<br>EUR       | 2014<br>EUR       |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Výrobky</b>                       |                   |                   |
| Predaj bytov                         | 2 255 822         | 966 973           |
|                                      | <b>2 255 822</b>  | <b>966 973</b>    |
| <b>Tovar</b>                         |                   |                   |
| Tovar                                | 14 718            | 6 172             |
|                                      | <b>14 718</b>     | <b>6 172</b>      |
| <b>Služby</b>                        |                   |                   |
| Nájomné                              | 21 912 076        | 21 053 902        |
| Prefakturácia prevádzkových nákladov | 7 490 487         | 6 986 476         |
| Hotelové služby                      | 7 159 443         | 6 401 564         |
| Iné                                  | 1 877 519         | 1 916 561         |
|                                      | <b>38 439 525</b> | <b>36 358 503</b> |
| <b>Spolu</b>                         | <b>40 710 065</b> | <b>37 331 648</b> |

**2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby**

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát je zníženie 1 877 360 EUR (v roku 2014 zníženie 1 500 000 EUR) ako je znázornené v nasledujúcom prehľade:

|                                      | 31. 12. 2015<br>EUR | Stav k              |                     | Zmena stavu              |                          |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                      |                     | 31. 12. 2014<br>EUR | 31. 12. 2013<br>EUR | 2015<br>EUR              | 2014<br>EUR              |
| Nedokončená výroba                   | 0                   | 12 360              | 12 360              | -12 360                  | 0                        |
| Hotové výrobky                       | 1 735 000           | 3 600 000           | 5 100 000           | -1 865 000               | -1 500 000               |
| Spolu                                | <u>1 735 000</u>    | <u>3 612 360</u>    | <u>5 112 360</u>    | <u>-1 877 360</u>        | <u>-1 500 000</u>        |
| Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát |                     |                     |                     | <b><u>-1 877 360</u></b> | <b><u>-1 500 000</u></b> |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti**

|   | 2015             | 2014           |
|---|------------------|----------------|
|   | EUR              | EUR            |
| Výnosy z prevzatého technického zhodnotenia nájomných jednotiek | 383 875          | 34 205         |
| Zmluvné pokuty a penále   | 105 662          | 98 281         |
| Iné   | 832 269          | 161 386        |
| <b>Spolu</b>  | <b>1 321 806</b> | <b>293 872</b> |

**4. Kurzové zisky**

|  | 2015          | 2014          |
|--|---------------|---------------|
|  | EUR           | EUR           |
| Kurzové zisky  | 11 198        | -2 368        |
| Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka | 0             | 0             |
| <b>Spolu</b>   | <b>11 198</b> | <b>-2 368</b> |

**5. Finančné výnosy**

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                         | 2015         | 2014       |
|-------------------------|--------------|------------|
|                         | EUR          | EUR        |
| Výnosové úroky          | 1 110        | 863        |
| Ostatné finančné výnosy | 0            | 0          |
| <b>Spolu</b>            | <b>1 110</b> | <b>863</b> |

**6. Náklady na poskytnuté služby**

|                                      | 2015              | 2014              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | EUR               | EUR               |
| Prefakturované osobné náklady        | 2 460 481         | 2 279 973         |
| Manažment fees                       | 1 595 325         | 1 414 475         |
| Právne, ekonomické a iné poradenstvo | 313 426           | 2 277 435         |
| <i>Služby pre nájomcov</i>           |                   |                   |
| Public relations, marketing          | 915 244           | 851 943           |
| Upratovanie                          | 440 941           | 492 985           |
| Strážna služba                       | 826 278           | 886 579           |
| Opravy a údržba                      | 1 734 462         | 1 440 994         |
| Príspevky nájomníkom                 | 783 740           | 1 044 354         |
| Audit a poradenstvo                  | 42 366            | 88 647            |
| Iné                                  | 2 738 257         | 2 875 560         |
| <b>Spolu</b>                         | <b>11 850 520</b> | <b>13 652 945</b> |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**7. Ostatné náklady na hospodársku činnosť**

|                  | 2015<br>EUR   | 2014<br>EUR    |
|------------------|---------------|----------------|
| Poistenie        | 153 239       | 151 968        |
| Penále a pokuty  | -116 306      | 181 236        |
| Odpis pohľadávok | 0             | 103 748        |
| Iné              | 4 794         | 8 790          |
| <b>Spolu</b>     | <b>41 727</b> | <b>445 742</b> |

**8. Kurzové straty**

|   | 2015<br>EUR   | 2014<br>EUR   |
|---|---------------|---------------|
| Kurzové straty  | 24 313        | 28 825        |
| Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka | 0             | 0             |
| <b>Spolu</b>  | <b>24 313</b> | <b>28 825</b> |

**9. Finančné náklady**

|                          | 2015<br>EUR      | 2014<br>EUR       |
|--------------------------|------------------|-------------------|
| Nákladové úroky          | 8 567 380        | 28 225 700        |
| Konverzné a iné poplatky | 0                | 842 618           |
| Iné                      | 126 273          | 104 441           |
| <b>Spolu</b>             | <b>8 693 653</b> | <b>29 172 759</b> |

**10. Náklady za audit a poradenstvo**

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej zvierky audítorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

|   | 2015<br>EUR   | 2014<br>EUR   |
|---|---------------|---------------|
| Náklady na overenie individuálnej účtovnej zvierky audítorom alebo audítorskou spoločnosťou | 40 000        | 49 300        |
| Iné uisťovacie služby   | 0             | 28 200        |
| Daňové poradenstvo  | 2 366         | 11 147        |
| Ostatné neaudítorské služby   | 0             | 0             |
| <b>Spolu</b>  | <b>42 366</b> | <b>88 647</b> |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**11. Čistý obrat**

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov a služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

| <u>Krajina</u>      | <u>Výrobky, tovary a služby</u> | <u>2015</u><br>EUR | <u>2014</u><br>EUR |
|---------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Slovenská republika | Predaj bytov                    | 2 255 822          | 966 973            |
|                     | Nájomné                         | 21 912 076         | 21 053 902         |
|                     | Hotelové služby                 | 7 159 443          | 6 401 564          |
|                     | Iné služby                      | 9 368 006          | 8 903 037          |
|                     | Tovar                           | 14 718             | 6 172              |
|                     | <b>Spolu</b>                    | <b>40 710 065</b>  | <b>37 331 648</b>  |

**J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH****1. Podmienené záväzky**

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

**2. Prenajatý majetok**

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je prenájom obchodnej galérie a kancelárskych priestorov tretím osobám na základe nájomných zmlúv. Ročné výnosy z nájomného sú približne 21 912 TEUR. Nájomné zmluvy s nájomníkmi sú uzatvorené individuálne prevažne na obdobie 5 až 10 rokov. Prenajaté obchodné priestory a kancelárie vykazuje Spoločnosť v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok v zostatkovej hodnote približne 300 046 TEUR.

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

K 11. februáru 2016 sa členom predstavenstva Spoločnosti stala Mgr. Jana Tomová. K tomu istému dátumu skončil vo funkcii člena predstavenstva jeho člen Balázs Magyar.

**L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB**

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť TRENESMA LIMITED.

**Transakcie s materskou účtovnou jednotkou**

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

|                     | <u>2015</u><br>EUR | <u>2014</u><br>EUR |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| Úrokové náklady     | -                  | 3 637 628          |
| <b>Nákupy spolu</b> | <b>-</b>           | <b>3 637 628</b>   |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

|  | 2015<br>EUR | 2014<br>EUR |
|--|-------------|-------------|
| Vklad do ostatných kapitálových fondov | 10 000 000  | 10 000 000  |
| Kapitalizácia úverov                   | 0           | 224 236 800 |
| Zníženie základného imania             | 0           | 19 086 550  |

**Transakcie so sesterskou účtovnou jednotkou**

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie so sesterskou účtovnou jednotkou:

|                               | 2015<br>EUR      | 2014<br>EUR      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Nájomné                       | 86 651           | -                |
| <b>Výnosy spolu</b>           | <b>86 651</b>    | <b>-</b>         |
|                               | 2015<br>EUR      | 2014<br>EUR      |
| Manažment fees - náklad       | 72 540           | 609 619          |
| Prefakturované osobné náklady | 2 664 549        | 2 622 687        |
| <b>Nákupy spolu</b>           | <b>2 737 089</b> | <b>3 232 306</b> |

Majetok a záväzky z transakcií so sesterskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

|                               | 31. 12. 2015<br>EUR | 31. 12. 2014<br>EUR |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Pohľadávky z obchodného styku | 37 842              | 0                   |
| <b>Majetok spolu</b>          | <b>37 842</b>       | <b>0</b>            |
|                               | 31. 12. 2015<br>EUR | 31. 12. 2014<br>EUR |
| Záväzky z obchodného styku    | 222 513             | 1 195 076           |
| <b>Záväzky spolu</b>          | <b>222 513</b>      | <b>1 195 076</b>    |

**Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami**

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

|                     | 2015<br>EUR    | 2014<br>EUR |
|---------------------|----------------|-------------|
| Nájomné             | 100 859        | -           |
| Iné služby          | 33 431         | -           |
| <b>Výnosy spolu</b> | <b>134 290</b> | <b>-</b>    |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

|                         | 2015             | 2014              |
|-------------------------|------------------|-------------------|
|                         | EUR              | EUR               |
| Manažment fees - náklad | 1 522 785        | 804 856           |
| Úrokové náklady         | -                | 14 476 332        |
| Poradenstvo - náklad    | 20 000           | 1 605 432         |
| <b>Nákupy spolu</b>     | <b>1 542 785</b> | <b>16 886 620</b> |

Majetok a záväzky z transakcií s ostatnými účtovnými jednotkami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

|                            | 31. 12. 2015  | 31. 12. 2014  |
|----------------------------|---------------|---------------|
|                            | EUR           | EUR           |
| Záväzky z obchodného styku | 12 278        | 30 000        |
| <b>Záväzky spolu</b>       | <b>12 278</b> | <b>30 000</b> |

#### M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

V sledovanom účtovnom období neboli vyplatené žiadne odmeny členom štatutárnych a dozorných orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť (v roku 2014: neboli vyplatené).

Členom štatutárnemu orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2015 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2014: žiadne).



Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**N. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA**

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

|  | Stav k<br>1.1.2015<br>EUR | Prírastky<br>EUR  | Úbytky<br>EUR     | Presuny<br>EUR     | Stav k<br>31.12.2015<br>EUR |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>Základné imanie</b>   | <b>224 236 800</b>        | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>224 236 800</b>          |
| Základné imanie  | 243 323 350               | 0                 | 0                 | -19 086 550        | 224 236 800                 |
| Zmena základného imania  | -19 086 550               | 0                 | 0                 | 19 086 550         | 0                           |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie                               | 0                         | 0                 | 0                 | 0                  | 0                           |
| <b>Emisné ážio</b>   | <b>818 895</b>            | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>818 895</b>              |
| <b>Ostatné kapitálové fondy</b>                                    | <b>10 000 000</b>         | <b>10 000 000</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>20 000 000</b>           |
| <b>Zákonné rezervné fondy</b>                                      | <b>20 079 974</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>20 079 974</b>           |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)                           | 20 079 974                | 0                 | 0                 | 0                  | 20 079 974                  |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely                   | 0                         | 0                 | 0                 | 0                  | 0                           |
| <b>Ostatné fondy zo zisku</b>                                      | <b>0</b>                  | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>0</b>                    |
| Štatutárne fondy   | 0                         | 0                 | 0                 | 0                  | 0                           |
| Ostatné fondy zo zisku   | 0                         | 0                 | 0                 | 0                  | 0                           |
| <b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>                            | <b>-2 420 484</b>         | <b>0</b>          | <b>-2 420 484</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>                    |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov                | -2 420 484                | 0                 | -2 420 484        | 0                  | 0                           |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí                          | 0                         | 0                 | 0                 | 0                  | 0                           |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení | 0                         | 0                 | 0                 | 0                  | 0                           |
| <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>                        | <b>-126 217 729</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>-21 789 040</b> | <b>-148 006 768</b>         |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                    | 2 826 086                 | 0                 | 0                 | 0                  | 2 826 086                   |
| Neuhradená strata minulých rokov                                   | -129 043 814              | 0                 | 0                 | -21 789 040        | -150 832 854                |
| <b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>             | <b>-21 789 040</b>        | <b>4 133 254</b>  | <b>0</b>          | <b>21 789 040</b>  | <b>4 133 254</b>            |
| <b>Spolu</b>   | <b>104 708 416</b>        | <b>14 133 254</b> | <b>-2 420 484</b> | <b>0</b>           | <b>121 262 155</b>          |

Zníženie základného imania bolo schválené akcionármi Spoločnosti dňa 19.12.2014 vo výške 19 086 550 EUR. Zníženie základného imania bolo zapísané do Obchodného registra 20.1.2015.

Ostatné kapitálové fondy boli navýšené materskou spoločnosťou TRENESMA LIMITED vkladom vo výške 10 000 000 EUR.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

|  | Stav k<br>1.1.2014<br>EUR | Prírastky<br>EUR   | Úbytky<br>EUR     | Presuny<br>EUR     | Stav k<br>31.12.2014<br>EUR |
|--|---------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>Základné imanie</b>   | <b>19 086 550</b>         | <b>224 236 800</b> | <b>0</b>          | <b>-19 086 550</b> | <b>224 236 800</b>          |
| Základné imanie  | 19 086 550                | 224 236 800        | 0                 | 0                  | 243 323 350                 |
| Zmena základného imania  | 0                         | 0                  | 0                 | -19 086 550        | -19 086 550                 |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie                               | 0                         | 0                  | 0                 | 0                  | 0                           |
| <b>Emisné ážio</b>   | <b>818 895</b>            | <b>0</b>           | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>818 895</b>              |
| <b>Ostatné kapitálové fondy</b>                                    | <b>0</b>                  | <b>10 000 000</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>10 000 000</b>           |
| <b>Zákonné rezervné fondy</b>                                      | <b>993 424</b>            | <b>0</b>           | <b>0</b>          | <b>19 086 550</b>  | <b>20 079 974</b>           |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)                           | 993 424                   | 0                  | 0                 | 19 086 550         | 20 079 974                  |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely                   | 0                         | 0                  | 0                 | 0                  | 0                           |
| <b>Ostatné fondy zo zisku</b>                                      | <b>0</b>                  | <b>0</b>           | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>0</b>                    |
| Štatutárne fondy   | 0                         | 0                  | 0                 | 0                  | 0                           |
| Ostatné fondy zo zisku   | 0                         | 0                  | 0                 | 0                  | 0                           |
| <b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>                            | <b>-4 703 135</b>         | <b>0</b>           | <b>-2 282 651</b> | <b>0</b>           | <b>-2 420 484</b>           |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov                | -4 703 135                | 0                  | -2 282 651        | 0                  | -2 420 484                  |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí                          | 0                         | 0                  | 0                 | 0                  | 0                           |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení | 0                         | 0                  | 0                 | 0                  | 0                           |
| <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>                        | <b>-95 502 983</b>        | <b>0</b>           | <b>0</b>          | <b>-30 714 745</b> | <b>-126 217 729</b>         |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                    | 2 826 086                 | 0                  | 0                 | 0                  | 2 826 086                   |
| Neuhradená strata minulých rokov                                   | -98 329 069               | 0                  | 0                 | -30 714 745        | -129 043 814                |
| <b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>             | <b>-30 714 745</b>        | <b>-21 789 040</b> | <b>0</b>          | <b>30 714 745</b>  | <b>-21 789 040</b>          |
| <b>Spolu</b>   | <b>-110 021 994</b>       | <b>212 447 760</b> | <b>-2 282 651</b> | <b>0</b>           | <b>104 708 416</b>          |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0  
DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7**O. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2015**

|   | 2015<br>EUR        | 2014<br>EUR       |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                           |                    |                   |
| Peňažné toky z prevádzky  | 25 023 991         | 19 677 133        |
| Zaplatené úroky   | -8 567 380         | -10 111 572       |
| Prijaté úroky   | 1 100              | 863               |
| Zaplatená daň z príjmov   | -3 286             | -125              |
| Vyplatené dividendy   | 0                  | 0                 |
| Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu         | 16 454 425         | 9 566 299         |
| Prijmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu                   | 0                  | 0                 |
| <b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                     | <b>16 454 425</b>  | <b>9 566 299</b>  |
| <b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>                            |                    |                   |
| Nákup dlhodobého majetku  | -1 793 559         | -1 285 068        |
| Prijmy z predaja dlhodobého majetku                                   | 9 377              | 26 368            |
| Obstaranie investícií   | 0                  | 0                 |
| Prijaté dividendy   | 0                  | 0                 |
| <b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>                      | <b>-1 784 182</b>  | <b>-1 258 699</b> |
| <b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>                              |                    |                   |
| Prijmy zo zvýšenia ostatných kapitálových vkladov                     | 10 000 000         | 0                 |
| Prijmy z úverov   | 0                  | 0                 |
| Prírastok dlhodobých záväzkov   | 311 648            | 459 681           |
| Splátky prijatých úverov  | -20 470 588        | -9 070 588        |
| <b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>                        | <b>-10 158 940</b> | <b>-8 610 907</b> |
| (Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov<br>a peňažných ekvivalentov | 4 511 303          | -303 307          |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka            | 6 516 948          | 6 820 255         |
| <b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>        | <b>11 028 251</b>  | <b>6 516 948</b>  |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 3 5 8 2 5 6 0 0

DIČ 2 0 2 0 2 8 6 0 3 7

**Peňažné toky z prevádzky**

|  | 2015<br>EUR              | 2014<br>EUR              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)</b> | <b>12 702 625</b>        | <b>6 435 961</b>         |
| Úpravy o nepeňažné operácie:   |                          |                          |
| Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku  | 9 281 797                | 8 905 981                |
| Opravná položka k pohľadávkam  | 332 388                  | 21 330                   |
| Opravná položka k zásobám  | -202 604                 | 623 451                  |
| Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku  | 0                        | -420 427                 |
| Odpis pohľadávok a záväzkov  | -791 885                 | 103 748                  |
| Nerealizované kurzové zisky  | 0                        | 0                        |
| Rezervy  | -306 932                 | 366 166                  |
| Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku   | 1 300                    | -14 717                  |
| Výnosy z dlhodobého finančného majetku   | 0                        | 0                        |
| Zmena časového rozlíšenia  | 410 970                  | 2 693 834                |
| Iné nepeňažné operácie   | 12 360                   | 0                        |
| Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu   | <u>21 440 019</u>        | <u>18 715 327</u>        |
| Zmena pracovného kapitálu:   |                          |                          |
| Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok  | -196 893                 | 931 713                  |
| Úbytok zásob   | 2 074 097                | 888 492                  |
| (Úbytok) prírastok záväzkov  | 1 706 768                | -858 399                 |
| <b>Peňažné toky z prevádzky</b>  | <b><u>25 023 991</u></b> | <b><u>19 677 133</u></b> |

**Peňažné prostriedky**

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

**Ekvivalenty peňažnej hotovosti**

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

**EMITENT**

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

**HLAVNÝ MANAŽÉR**

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

**ARANŽÉR**

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

**ADMINISTRÁTOR**

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

**PRÁVNÝ PORADCA**

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

**AUDÍTOR EMITENTA**

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