

Retail Property Finance I, s.r.o.

Dlhopisy RPF I 2026

Dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom

zabezpečené ručiteľským vyhlásením TRENESMA LIMITED

v celkovej menovitej hodnote 25 000 000 EUR splatné v roku 2026

ISIN SK4000015301

Dlhopisy v celkovej menovitej hodnote 25 000 000 EUR (slovom dvadsaťpäť miliónov eur), splatné v roku 2026 (ďalej len **Dlhopisy** alebo **Emisia**), ktorých emitentom je spoločnosť Retail Property Finance I, s.r.o., so sídlom Pribinova 10, 811 09 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 52 261 913, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 135971/B (ďalej len **Emitent**), boli vydané podľa práva Slovenskej republiky v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa. Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s. (ďalej len **BCPB**), ale nemožno zaručiť, že žiadosti bude vyhovené. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 100 000 EUR (slovom: sto tisíc eur). Deň vydania Dlhopisov je 27. máj 2019 (ďalej len **Dátum emisie**).

Výnosy z Dlhopisov sú určené rozdielom medzi menovitou hodnotou Dlhopisov a ich nižším emisným kurzom, ktorý bol k Dátumu emisie vo výške 64,351 % menovitej hodnoty Dlhopisov. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku podľa prepisu Emisných podmienok, budú Dlhopisy splatné jednorazovo dňa 27. mája 2026. Platby z Dlhopisov sú vykonávané vždy v mene euro a z platieb sú zrážané príslušné dane a poplatky požadované právnymi predpismi Slovenskej republiky. Emitent nie je povinný vykonať ďalšie platby Majiteľom dlhopisov náhradou za takéto zrážky. Bližšie článok 4.6 Prospektu „*Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike*“.

Závazky z Dlhopisov sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením ručiteľa, ktorým je spoločnosť TRENESMA LIMITED, so sídlom Kyriakou Matsi, 16, EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites, 1082 Nikózia, Cyperská republika, zapísaná v obchodnom registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu, priemyslu a turistického ruchu pod identifikačným číslom HE 328741 (ďalej len **Ručiteľ**), v prospech všetkých Majiteľov dlhopisov.

Tento prospekt cenného papiera zo dňa 9. decembra 2019 (ďalej len **Prospekt**) bol vypracovaný podľa článku 6 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len **Nariadenie o prospekte**) a podľa článku 24 a v súlade s prílohami 7, 15 a 21 Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/980 pokiaľ ide o formát, obsah, preskúmanie a schváľovanie prospektu, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu (ďalej len **Delegované nariadenie o prospekte**) za účelom prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

Tento Prospekt bol schválený len Národnou bankou Slovenska (ďalej len **NBS**), ako príslušným orgánom podľa Nariadenia o prospekte. **Schválenie Prospektu zo strany NBS by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta ani za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Prospektu.**

Prospekt nebude registrovaný, povolený ani schválený akýmkoľvek orgánom iného štátu. Osobitne, Dlhopisy nie sú a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933, a preto nesmú byť ponúkané, predávané, ani akokoľvek poskytované na území Spojených štátov amerických alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických inak, ako na základe výnimky z registračných povinností podľa uvedeného zákona alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha. Osoby, do ktorých dispozície sa tento Prospekt dostane, sú zodpovedné za dodržiavanie obmedzení, ktoré sa v jednotlivých štátoch vzťahujú na ponuku, nákup alebo predaj Dlhopisov alebo na držanie a rozširovanie akýchkoľvek materiálov týkajúcich sa Dlhopisov. Bližšie článok 4.5 Prospektu „*Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov*“.

Platnosť tohto Prospektu skončí dňa 13. decembra 2020. Povinnosť vypracovať dodatok k Prospektu v prípade nového významného faktoru, podstatnej chyby alebo podstatnej nepresnosti sa po skončení doby platnosti Prospektu už neuplatní.

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

Investovanie do Dlhopisov zahŕňa riziká. Potenciálni investori by mali posúdiť najmä riziká opísané v článku 1 Prospektu „*Rizikové faktory*“ nižšie.

Hlavný manažér

J & T BANKA, a.s.

OBSAH

Článok	Strana
1. Rizikové faktory	1
1.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi	1
1.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine	4
1.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom	8
2. Údaje o Emitentovi	12
2.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb	12
2.2 Štatutárni audítori	12
2.3 Rizikové faktory	12
2.4 Informácie o Emitentovi	12
2.5 Prehľad podnikateľskej činnosti	14
2.6 Organizačná štruktúra	14
2.7 Informácie o trendoch	15
2.8 Prognózy alebo odhady zisku	15
2.9 Riadiace a dozorné orgány Emitenta	15
2.10 Hlavní akcionári	17
2.11 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta	17
2.12 Významné zmluvy	19
2.13 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov	19
3. Údaje o Ručiteľovi	20
3.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb	20
3.2 Štatutárni audítori	20
3.3 Rizikové faktory	20
3.4 Informácie o Ručiteľovi	20
3.5 Prehľad podnikateľskej činnosti	22
3.6 Organizačná štruktúra	29
3.7 Informácie o trende	30
3.8 Prognózy a odhady zisku	30
3.9 Riadiace a dozorné orgány	30
3.10 Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločnosti	31
3.11 Hlavní akcionári	31
3.12 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa	31
3.13 Významné zmluvy	35
3.14 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov	36
3.15 Opis Ručiteľského vyhlásenia	36
4. Údaje o cenných papieroch	38
4.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb	38
4.2 Rizikové faktory	39
4.3 Základné informácie	39
4.4 Podmienky Dlhopisov	40
4.5 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov	60
4.6 Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike	61
4.7 Podmienky ponuky	63
4.8 MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja	63
4.9 Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi	64
4.10 Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania	65
5. Dodatočné informácie a upozornenia	66
5.1 Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov	66
5.2 Úverové a indikatívne ratingy	66
5.3 Jazyk Prospektu	66
5.4 Dostupné dokumenty	66
5.5 Upozornenia	67

6.	Zoznam použitých definícií, pojmov a skratiek.....	68
7.	Prílohy.....	72
7.1	Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta zostavená k 30. novembru 2019 vypracovaná podľa štandardov SAS (Príloha 1).....	F-1
7.2	Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa zostavená k 31. decembru 2018 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS (Príloha 2).....	F-25
7.3	Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa zostavená k 31. decembru 2017 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS (Príloha 3).....	F-96
7.4	Ručiteľské vyhlásenie spoločnosti TRENESMA LIMITED (Príloha 4).....	F-146

1. 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 v oblasti realitného trhu Emitent čelí viacerým rizikám typickým pre podnikanie v oblasti komerčných a rezidenčných nehnuteľností. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho finančnú situáciu, a/alebo emitované cenné papiere výsledky hospodárenia, sú uvedené nižšie.

Väčšina rizík uvedených vo vzťahu k Ručiteľovi sa vzťahuje na celú Skupinu, ktorá tvorí konsolidovaný celok s Emitentom, a preto tieto riziká ovplyvňujú aj Emitenta.

Rizikové faktory popísané nižšie sú zoradené podľa ich významu, pravdepodobnosti ich výskytu a očakávaného rozsahu ich negatívneho vplyvu na činnosť Emitenta alebo Ručiteľa. Rizikové faktory sú uvedené v obmedzenom počte kategórií v závislosti od ich povahy. V každej kategórii sú ako prvé uvedené najpodstatnejšie rizikové faktory. Ďalšie riziká a neistoty vrátane tých, o ktorých Emitent v súčasnej dobe nevie alebo ktoré považuje za nepodstatné, môžu mať takisto vplyv na jeho alebo Ručiteľove 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.

1.1 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. Všetkými odkazmi na Skupinu sa v tejto časti Prospektu myslí Ručiteľ a všetky spoločnosti, ktoré ovláda, ak nie je výslovne uvedené inak.

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

Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti

Emitent je novozaloženou účelovou spoločnosťou bez podnikateľskej histórie. Emitent je založený výhradne s cieľom emisie Dlhopisov a hlavným predmetom jeho činnosti je poskytovanie úverov alebo pôžičiek z výťažku z emisie Dlhopisov spoločnostiam v Skupine. Hlavným zdrojom príjmov Emitenta teda budú splátky úverov alebo pôžičiek od spoločností zo Skupiny. Schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky z Dlhopisov sa preto bude odvíjať od schopnosti spoločností zo Skupiny generovať voľné peňažné toky a uhradiť Emitentovi riadne a včas svoje záväzky z úverov/pôžičiek poskytnutých týmto spoločnostiam zo strany Emitenta. Pokiaľ by spoločnosti zo Skupiny neboli schopné riadne a včas plniť svoje záväzky, môže to mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov. Pokiaľ akýkoľvek dlžník nebude schopný splniť svoje splatné peňažné záväzky voči Emitentovi riadne a včas, môže to mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov. Emitent nebude vykonávať inú podnikateľskú činnosť, a nemôže preto z vlastných podnikateľských aktivít vytvoriť zdroje na splatenie záväzkov z Dlhopisov, ak by primárny zdroj splatenia Dlhopisov (čiže splátky vnútroskupinového financovania) nebol dostatočný na ich úplné splatenie.

Riziko vyplývajúce z použitia výťažku emisie Dlhopisov na financovanie projektov Skupiny

Výťažok získaný z emisie Dlhopisov bol použitý na financovanie nových projektov a akvizícií Skupiny a refinancovanie spoločností v Skupine. Jednotlivé spoločnosti Skupiny sa zameriavajú na developerské projekty, ktorú sú už dokončené alebo sú stále vo výstavbe, čím sú plne závislé na právnych, finančných, environmentálnych, trhových a iných podmienkach a možnostiach spojených so samotným projektom. Neúspech podnikania s realitnými projektami v portfóliu Skupiny (EUROVEA, City Arena, Max Center, Valle Real a Gran Casa), ktoré sú bližšie popísané v článku 3.5(a) Prospektu alebo s projektami, ktoré Skupina nadobudne v budúcnosti, môže mať negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Napriek tomu, že Emitent je súčasťou Skupiny, ktorá developuje a prevádzkuje kvalitné realitné projekty uvedené v článku 3.5(a) Prospektu, neexistuje záruka, že jednotliví dlžníci zo Skupiny budú schopní Emitentovi riadne a včas splatiť svoje splatné dlhy a Emitent tak získa peňažné prostriedky, ktoré mu umožnia splniť jeho záväzky z Dlhopisov.

Riziko prevádzkovej závislosti na Skupine

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

Osobitne vo vzťahu k využívaniu informačných technológií Skupiny, ich činnosť môže byť negatívne ovplyvnená množstvom problémov, ako je nefunkčnosť hardvéru alebo softvéru, fyzické zničenie dôležitých IT systémov, útoky počítačových hackerov, počítačových vírusov a i. Všetky tieto riziká môžu mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Riziko zmeny vlastníckej štruktúry a stretu záujmov medzi spoločníkom Emitenta a Majiteľmi dlhopisov

Emitent je priamo vlastnený Ručiteľom, ktorý vlastní obchodný podiel vo výške 98,5 % a pánom Ing. Petrom Korbačkom, ktorý vlastní obchodný podiel vo výške 1,5 %. Do splatnosti Dlhopisov môže prísť k prevodu podielov, zmene spoločníkov Emitenta alebo Ručiteľa alebo ich stratégie, prípadne stratégie celej Skupiny, v dôsledku ktorej spoločníci alebo niektorý z členov Skupiny podnikne kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív atď.), ktoré môžu byť vedené so zreteľom na prospech Skupiny ako takej, skôr ako v prospech Emitenta a Majiteľov Dlhopisov. Takéto zmeny môžu mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Právne a regulačné rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

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

Právne, regulačné a daňové prostredie na Slovensku je predmetom zmien a zákony nie sú vždy interpretované a uplatňované súdmi a orgánmi verejnej moci jednotne. Zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhliadky Emitenta, pričom napríklad zmeny daňových predpisov môžu nepriaznivo ovplyvniť spôsob splácania a výšku príjmov Emitenta zo splácania vnútrokupinového financovania, čo môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu nie sú vedené žiadne spory alebo iné konania, ktoré by mohli ohroziť alebo značne nepriaznivo ovplyvniť hospodársky výsledok alebo finančnú situáciu Emitenta. Potenciálne súdne spory však v budúcnosti môžu do určitej miery a na určitý čas obmedziť Emitenta v nakladaní so svojím majetkom, ako aj vyvolať dodatočné náklady na strane Emitenta. Porušenia platnej legislatívy môžu viesť k uloženiu sankcií, vrátane sankcií finančných či sankcií spočívajúcich v prerušení či zákazu činnosti.

Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze

Emitent sa v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) vydaním Dlhopisov dostal do krízy a pravdepodobne bude v kríze až do splatnosti Dlhopisov, čo vyplýva aj z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 30. novembru 2019 a bude zrejmé aj zo zverejnenej účtovnej závierky Emitenta za rok 2019, prípadne následne zverejnených účtovných závierok Emitenta. Krízou sa podľa ustanovení § 67a a nasl. Obchodného zákonníka (ktoré nadobudli účinnosť od 1. januára 2016) rozumie stav, ak je spoločnosť v úpadku alebo jej úpadok hrozí, pričom spoločnosti hrozí úpadok, ak pomer výšky vlastného imania spoločnosti k jej záväzkom je nižší než 8 ku 100.

Vzhľadom nato, že je Emitent v kríze, uplatňujú sa naňho niektoré obmedzenia týkajúce sa predovšetkým finančných transakcií Emitenta s jeho spriaznenými osobami uvedenými v § 67c a nasl. Obchodného zákonníka a osobitný režim týkajúci sa uplatnenia práv veriteľov zo záväzkov Emitenta zabezpečených spriaznenými osobami Emitenta, medzi ktoré patrí aj Ručiteľ. Takýto osobitný režim uvedený v § 67g a § 67h Obchodného zákonníka by sa mal uplatniť, ak k zabezpečeniu záväzkov spoločnosti dôjde počas jej krízy. Nakoľko Ručiteľské vyhlásenie bolo vystavené pred dátumom vyhotovenia Prospektu a v čase, kedy sa Emitent nenachádzal v kríze, a to vo vzťahu ku všetkým Dlhopisom, podľa názoru Emitenta Ručenie na základe Ručiteľského vyhlásenia nepredstavuje zabezpečenie záväzkov Emitenta (v zmysle Ručiteľského vyhlásenia) počas krízy a z tohto dôvodu by sa osobitný režim podľa § 67g a § 67h Obchodného zákonníka nemal uplatňovať na práva Majiteľov dlhopisov zo záväzkov z Dlhopisov (najmä zaplatenie menovitej hodnoty Dlhopisov a výnosov Dlhopisov) zabezpečených Ručením a Majitelia dlhopisov by nijakým spôsobom nemali byť obmedzení v rozsahu uspokojenia svojich práv z Dlhopisov na majetku Emitenta.

Ustanovenia o kríze sú nové a v praxi netestované, pričom ich znenie sa v niektorých ohľadoch javí ako neurčité a nejasné. To vytvára právnu neistotu ohľadom ich výkladu a aplikácie v praxi, čo môže viesť k tomu, že súdy alebo iné príslušné orgány v budúcnosti prejedúkujú, že Ručenie na základe Ručiteľského vyhlásenia vo vzťahu k vydaným Dlhopisom vzniká až neskôr, a to počas krízy Emitenta, a že v dôsledku toho sa na práva Majiteľov dlhopisov zo záväzkov z Dlhopisov vo vzťahu k Ručeniu majú aplikovať ustanovenia uvedené v § 67g a § 67h Obchodného zákonníka.

Ak by sa Ručenie vo vzťahu k Dlhopisom považovalo za zabezpečenie záväzkov počas krízy Emitenta, podľa § 67g Obchodného zákonníka by sa každý Majiteľ dlhopisov (ako veriteľ) mohol uspokojiť z Ručiteľského vyhlásenia bez toho, aby svoje právo musel najprv uplatňovať voči Emitentovi. Obchodný zákonník stanovuje, že na akékoľvek prípadné odlišné zmluvné dojednanie sa neprihliada. Z uvedeného vyplýva, že ak by Emitent nespĺnil svoj záväzok z Dlhopisov zabezpečený Ručením poskytnutým počas krízy, resp. akonáhle by sa taký záväzok stal splatným, každý Majiteľ dlhopisov bude mať nárok na úhradu pohľadávky z Dlhopisov priamo voči Ručiteľovi, a to bez ohľadu na odlišné ustanovenia uvedené v Ručiteľskom vyhlásení.

Ďalej by sa vo vyššie uvedenom prípade mohol uplatniť režim podľa § 67h Obchodného zákonníka, v zmysle ktorého, ak Majiteľ dlhopisov upíše Dlhopis a v čase upísania (teda vzniku záväzku Emitenta z Dlhopisov) vedel, alebo z poslednej zverejnenej účtovnej závierky Emitenta mohol vedieť, že Emitent je v kríze, potom počas trvania krízy Emitenta alebo do vyhlásenia konkurzu, alebo povolenia reštrukturalizácie, môže Majiteľ dlhopisov svoj nárok na úhradu pohľadávky z Dlhopisu zabezpečenej Ručiteľským vyhlásením uspokojiť od Emitenta iba v rozsahu, ktorý pripadá na rozdiel medzi výškou pohľadávky a hodnotou Ručenia; v ostatnom sa môže uspokojiť len z Ručiteľského vyhlásenia. Keďže Ručiteľské vyhlásenie zabezpečuje pohľadávky z Dlhopisov bez rozdielu, Majiteľ dlhopisov by v takom prípade síce nemal v právnom zmysle slova nárok voči Emitentovi (teda nebude môcť Emitenta žalovať na súde), avšak tento nárok bude môcť v plnom rozsahu priamo uplatniť voči Ručiteľovi na základe Ručiteľského vyhlásenia.

Podľa názoru Emitenta by sa uvedené ustanovenia § 67g a § 67h Obchodného zákonníka nemali uplatňovať vo vzťahu k Dlhopisom. Aj keby sa predmetné ustanovenia uplatnili z dôvodu ich odlišného výkladu, podľa názoru Emitenta by nemali mať podstatný nepriaznivý vplyv na schopnosť Majiteľov dlhopisov uspokojiť nároky z Dlhopisov, keďže tieto budú môcť uplatniť Majitelia dlhopisov prostredníctvom Ručiteľského vyhlásenia postupom v súlade s príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka. Prípadná neznalosť či

nedostatočné a nesprávne pochopenie týchto pravidiel vzťahujúcich sa na spoločnosť v kríze však môže mať nepriaznivý vplyv na proces uplatňovania práv Majiteľa dlhopisov voči Emitentovi.

Prípadný vstup Emitenta do krízy nepredstavuje Prípad neplnenia záväzkov a nie je dôvodom na predčasnú splatnosť Dlhopisov v zmysle Podmienok.

1.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine

Naplnenie rizík uvedených nižšie môže negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu Ručiteľa, a teda aj samotnej Skupiny, jej podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a schopnosť Ručiteľa splniť svoj záväzok z Ručiteľského vyhlásenia.

Rizikové faktory súvisiace s finančnou situáciou a kreditným rizikom Ručiteľa a Skupiny

Závislosť Ručiteľa od príjmov od dcérskych spoločností

Ručiteľ je holdingová spoločnosť s obmedzeným rozsahom vlastnej podnikateľskej činnosti. Prevažná časť jeho aktivít sa sústreďuje na správu vlastných majetkových účastí v Skupine a poskytovanie úverov a ručenia prevažne spoločnostiam zo Skupiny. Schopnosť Ručiteľa splniť svoje povinnosti a splniť záväzok z Ručiteľského vyhlásenia je do značnej miery závislá od prijatých platieb od členov Skupiny a od platieb od externých subjektov. Pokiaľ bude schopnosť členov Skupiny alebo prípadne externých subjektov vykonať platby (napríklad vo forme dividend, úrokov či v iných podobách) v prospech Ručiteľa obmedzená, napr. ich aktuálnou finančnou či obchodnou situáciou, dostupnosťou voľných zdrojov spôsobilých na príslušnú výplatu, príslušnou právnou či daňovou úpravou a/alebo zmluvnými dohodami, môže to negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Kreditné riziko z prenájmu nehnuteľností a finančných aktivít

Kreditné riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlžníkov Skupiny splatiť svoje záväzky z finančných alebo obchodných vzťahov, ktoré môžu viesť k finančným stratám. Skupina je vystavená predovšetkým kreditnému riziku z prenájmu priestorov obchodných centier EUROVEA, City Arena, Max Center, Valle Real a Gran Casa, z ktorých ročné príjmy sú uvedené v jednotlivých tabuľkách s kľúčovými ukazovateľmi výkonnosti pre každé z uvedených obchodných centier v článku 3.5(a) Prospektu (primárne obchodné pohľadávky) a z finančných aktivít, vrátane vkladov v bankách a finančných inštitúciách a iných finančných inštrumentov. Opatrenia na riadenie kreditného rizika možno rozdeliť do dvoch oblastí – zistenie bonity pred uzavretím príslušnej zmluvy a vyžiadanie zodpovedajúcej formy zabezpečenia pri uzavretí zmluvy alebo vyžiadanie takého dodatočného zabezpečenia v prípade indikácie zníženia bonity dlžníka pri zmluvách, ktoré už boli uzavreté. Bonita dlžníka je posudzovaná individuálne a pre významné zmluvy sú vyžadované záruky vo forme kaucii alebo bankových garancií vo výške dvoch až troch mesačných nájomov. Platby za služby spojené s nájomom sa všeobecne vykonávajú vo forme záloh, teda dochádza k zníženiu rizika nezaplatených pohľadávok. Vždy však záleží na obsahu jednotlivých dohodnutých zmlúv.

Napriek všetkým opatreniam na obmedzenie následkov kreditného rizika, zlyhanie protistrany alebo protistrán Ručiteľa alebo iných osôb v Skupine môže spôsobiť straty, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť podnikanie Ručiteľa, jeho hospodárske výsledky, finančnú situáciu a v konečnom dôsledku schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Riziko likvidity

Riziko likvidity je, že Ručiteľ alebo Skupina bude čeliť problémom pri plnení povinností spojených s ich záväzkami, ktoré sú vyrovnané poskytnutím hotovosti alebo iného finančného aktíva. Hlavným cieľom riadenia rizika likvidity je obmedziť riziko, že Ručiteľ alebo Skupina nebudú mať k dispozícii zdroje na pokrytie svojich záväzkov, pracovného kapitálu a kapitálových výdavkov, a docieľiť tak, aby za každých okolností boli zabezpečené zdroje na úhradu záväzkov v čase ich splatnosti. Riziko likvidity je riadené

priebežným monitorovaním, financovaním investícií do nehnuteľností dlhodobým financovaním, ich refinancovaním a využitím príjmu z nájomného na pokrytie dlhov. Nemožno však vylúčiť, že Ručiteľ alebo Skupina bude čeliť nedostatku likvidity, ktorý by mohol negatívne ovplyvniť podnikanie Ručiteľa, jeho finančnú situáciu a v konečnom dôsledku jeho schopnosť plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Riziko likvidity ovplyvňuje Ručiteľa a Skupinu aj preto, že sú aktívni v oblasti podnikania s nehnuteľnosťami. Na rozdiel od finančných aktív je prenajímanie nehnuteľností a ich predaj zložitejšou a dlhodobou záležitosťou, čo môže negatívne ovplyvniť výnosnosť investície do nehnuteľností. Akékoľvek prieskumy v predajnom procese a prípadné zníženie predajnej ceny nehnuteľnosti v dôsledku napr. zlého načasovania predaja, môžu mať nepriaznivý vplyv na finančné výsledky Skupiny a Ručiteľa. Ak by Ručiteľ a Skupina porušili stanovené zmluvné dojednania v úverových zmlúvach a vydaných dlhopisov, na porušení ktorých môže veriteľ požadovať predčasnú splatnosť úveru, mohlo by to viesť k dodatočnej potrebe finančných prostriedkov skôr ako podľa pôvodnej zmluvnej splatnosti, čo by mohlo negatívne ovplyvniť finančnú situáciu Ručiteľa a v konečnom dôsledku jeho schopnosť plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Trhové riziko zmien sadzieb na finančných trhoch

Trhové riziko je riziko, ktoré súvisí so zmenami trhových cien, ako sú úrokové sadzby, ktoré ovplyvnia príjem alebo hodnotu finančných nástrojov Ručiteľa alebo Skupiny. Cieľom riadenia trhového rizika je eliminovať negatívne dopady trhových faktorov na zisky a peňažné toky Ručiteľa a Skupiny. Trhové riziká prevažne vychádzajú z otvorených pozícií z úročeného majetku a dlhov a týkajú sa všeobecných a špecifických trhových pohybov. Trhové riziko je obmedzované napríklad použitím prostriedkov ako je hedging úrokovej sadzby, ale účinnosť týchto metód nemožno v každom prípade zaručiť. Vystavenie trhovému riziku je merané využitím analýzy citlivosti. Citlivosť na trhové riziká je založená na zmene jedného faktora, pričom ostatné faktory sú ponechané konštantné. V praxi však vznikajú zmeny aj niekoľkých faktorov súčasne a môžu sa vzájomne ovplyvňovať. Nepriaznivé zmeny trhových sadzieb na finančnom trhu by mohli negatívne ovplyvniť podnikanie Ručiteľa, jeho hospodárske výsledky, finančnú situáciu a v konečnom dôsledku schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Akvizičné riziko

Ručiteľ predpokladá, že do splatnosti Dlhopisov posilní svoju pozíciu na domácom alebo zahraničnom trhu prostredníctvom ďalších akvizícií. Existuje tak riziko, že akvizície ďalších podnikateľských subjektov nepriaznivo ovplyvnia budúce príjmy a výsledky Ručiteľa, a to napríklad v dôsledku nevhodného výberu akvizičného cieľa, nepriaznivého zmluvného dojednania a neschopnosti získať potrebné súhlasy od orgánov verejnej správy (predovšetkým neúspešná snaha o získanie súhlasu od protimonopolného úradu alebo administratívne ťažkosti spojené s akvizíciami). Taká situácia môže nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, postavenie na trhu, predaj, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa a môže mať dopad na schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Závislosť Ručiteľa a Skupiny na miere zadlžovania cieľovej skupiny klientov

Ručiteľ a najmä jednotlivé spoločnosti v Skupine sú závislé na platobnej schopnosti cieľovej skupiny klientov (jednotlivých nájomníkov), ale nie je v ich možnostiach ovplyvniť ich platobnú morálku. Celkové zvyšovanie dlhu skupiny klientov môže v konečnej podobe viesť k neplateniu dohodnutej ceny nájomného, čo by mohlo negatívne zasiahnuť cash flow Skupiny a zároveň zvýšiť náklady na súdne procesy a vymáhanie pohľadávok. Takáto situácia by mohla v podstatnej miere negatívne ovplyvniť finančnú situáciu spoločností v Skupine, čo by v konečnom dôsledku mohlo mať nepriaznivý vplyv na hospodárske výsledky Skupiny ako aj Ručiteľa a jeho schopnosť plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Rizikové faktory súvisiace s trhom nehnuteľností a s predmetom činnosti Skupiny

Závislosť Skupiny na prenájme nehnuteľností a ekonomických podmienkach

Hospodárske výsledky Ručiteľa sú závislé primárne na udržiavaní čo najvyššej obsadenosti obchodných a kancelárskych priestorov, ktorá sa na základe údajov v kľúčových ukazateľoch výkonnosti za rok 2018 pre jednotlivé obchodné centrá uvedené v článku 3.5(a) Prospektu pohybuje okolo 90 %. Dopyt po prenájme obchodných a kancelárskych priestorov je závislý okrem iného aj od makroekonomických faktorov v Slovenskej republike a Španielsku, akými sú rast hrubého domáceho produktu, výkonnosť ekonomiky, miera nezamestnanosti, inflácie či investícií. Z hľadiska mikroekonomických faktorov, ovplyvňuje dopyt po prenájme spotreba obyvateľov danej krajiny, ktorá môže v časoch korekcie na finančných trhoch klesať, prípadne nedostatok záujmu nájomcov alebo neobnovenie existujúcich nájomných zmlúv nájomcami z rôznych dôvodov. Výraznejšia strata nájomcov v obchodných centrách alebo administratívnych budovách môže negatívne ovplyvniť hospodársku a finančnú situáciu Skupiny.

Riziko konkurencie a zníženia trhového nájomného

Skupina a samotný Ručiteľ podnikajú v oblasti trhu komerčných nehnuteľností a sú účastníkmi hospodárskej súťaže. Z tohto dôvodu musia pružne reagovať na meniacu sa situáciu na trhu, na správanie konkurencie a požiadavky zákazníkov (nájomcov). Napriek tomu, že Skupina vlastní viacero významných obchodno-kancelárskych komplexov nielen na Slovensku, ale aj v zahraničí, čelí na realitnom trhu veľkému počtu konkurentov, ktorých počet sa neustále zväčšuje s pribúdaním nových realitných projektov. V podmienkach silnej konkurencie môže dôjsť k tomu, že Ručiteľ alebo spoločnosti pôsobiace v rámci Skupiny nebudú schopné reagovať zodpovedajúcim spôsobom na konkurenčné prostredie, čo by mohlo viesť k zhoršeniu hospodárskej situácie Ručiteľa a v konečnom dôsledku negatívne ovplyvniť jeho schopnosť plniť záväzky vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia. Zvýšenie tlaku konkurencie vrátane pribúdania nových realitných projektov môže nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, postavenie na trhu, finančnú výkonnosť a finančné vyhladky celej Skupiny.

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

Riziko predčasného ukončenia nájomnej zmluvy zo strany súčasných alebo budúcich nájomcov

Nájomné zmluvy uzatvárané s jednotlivými nájomcami (okrem iných aj tými významnými uvedenými v tabuľke „Kvalitné portfólio nájomcov“ v článku 3.5(a) Prospektu) v prenajímaných nehnuteľnostiach obsahujú množstvo ustanovení pre prípad porušenia nájomnej zmluvy, a niektoré nájomné zmluvy môžu obsahovať aj ustanovenia o ich predčasnom ukončení. Veľkú časť uzatvorených nájomných zmlúv tvoria dlhodobé prenájmy komerčných nehnuteľností vo vlastníctve Skupiny, ako sú administratívne budovy, maloobchodné a verejné priestory. Prípadné predčasné ukončenie zmluvy zo strany viacerých významných nájomcov môže mať podstatný vplyv na hospodárske výsledky celej Skupiny a na schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Riziko väd realitných projektov a riziko súvisiace s akvizíciami nehnuteľností

Skupina má v súčasnosti vo svojom portfóliu dokončené realitné projekty uvedené v článku 3.5(a) Prospektu. V prípade týchto projektov je riziko zlyhania developerského procesu relatívne menšie, aj keď chyby a nedostatky developerskej činnosti (najmä projektovania) a stavebných fáz sa dajú niekedy zistiť až po dokončení projektov. Existuje tu riziko prípadných nárokov vyplývajúcich z chybnej konštrukcie, zvýšených nákladov súvisiacich s nápravnými prácami alebo negatívnou publicitou. V krajnom prípade môžu zlyhania vo fáze projektovania a výstavby viesť až k nemožnosti ďalej projekt prevádzkovať. Tieto škody môžu presiahnuť rozsah záruk, ktoré za projekt poskytli dodávatelia stavieb alebo predávajúci projektu podľa príslušnej zmluvy.

Toto riziko sa vzťahuje aj na zámery Skupiny ohľadom ďalších plánovaných akvizícií realitných projektov, ako je napríklad pripravovaný projekt Eurovea City v Bratislave. Niektoré tieto projekty môžu byť pred dokončením a plným zazmluvnením budúcimi nájomníkmi. V prípade týchto projektov je riziko objavenia právnych či faktických väd, ale tiež komerčné riziko neobsadenia nehnuteľnosti vhodnými nájomníkmi, ako aj celkové riziko vyplývajúce z akvizície nového projektu a jeho začlenenia do správy Skupiny, relatívne vyššie. Nadobudnutý projekt tak nemusí priniesť očakávaný finančný prínos pre Skupinu a naopak, prípadné vady alebo iné zlyhania môžu spôsobiť dodatočné náklady. Uvedené riziká teda môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny aj Ručiteľa.

Riziko meniacich sa preferencií nájomcov a nutnosť kontinuálnych investícií

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

Riziko plynúce z aktivít a aktív umiestnených v Španielsku

K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu je približne 50 % aktív alokovaných v Španielsku a približne 50 % v Slovenskej republike. Španielske právne predpisy sa líšia od slovenských právnych predpisov a môžu poskytovať veriteľom iný stupeň alebo druh ochrany. Aj vzhľadom na to je veľmi ťažké predvídať výsledky akýchkoľvek súdnych alebo správnych konaní v Španielsku. V prípade finančných ťažkostí španielskych dcérskych spoločností, alebo opatrení obmedzujúcich vlastnícke právo k majetku, prípadne súvisiacich práv, môže byť pre Ručiteľa zložitejšie ochrániť svoje záujmy a zachovať hodnotu španielskych aktív. Takéto nepredvídané zníženie hodnoty týchto aktív môže mať negatívny vplyv na schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Rizikové faktory súvisiace s internými procesmi Ručiteľa

Riziko straty kľúčových osôb a úniku informácií

Kľúčové osoby Ručiteľa a jednotlivých spoločností v Skupine, teda členovia manažmentu a predovšetkým senior manažmentu, spolupôsobia pri vytváraní a uskutočňovaní kľúčových stratégií Ručiteľa. Ich činnosť je rozhodujúca pre celkové riadenie Ručiteľa a jeho schopnosť zavádzať a uskutočňovať tieto stratégie. Ručiteľ verí, že je schopný udržať a motivovať tieto osoby, a to aj cez silný dopyt po kvalifikovaných osobách vo finančnom a realitnom sektore. Ručiteľ však nemôže zaručiť, že bude schopný tieto kľúčové osoby udržať a motivovať alebo, že bude schopný osloviť a získať nové kľúčové osoby.

Strata kľúčových osôb je tiež spojená s rizikom možného úniku informácií o stratégii Skupiny, jej projektoch alebo o iných aspektoch jej činnosti. Všetky tieto okolnosti by mohli negatívne ovplyvniť podnikanie Ručiteľa, jeho hospodárske výsledky a finančnú situáciu, a tým aj schopnosť plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Rizikové faktory súvisiace s aktívami Ručiteľa a Skupiny

Riziko zmeny hodnoty aktív

Hodnota aktív vedená v účtovníctve Ručiteľa môže byť ovplyvnená trhovým ocenením a prípadnou tvorbou opravnej položky k účtovnej hodnote majetku. Trhová hodnota aktív je daná vzhľadom k obchodnej činnosti spoločností v Skupine podľa výšky dosahovaných nájmov v obchodných a kancelárskych priestoroch, ktoré môžu v priebehu rokov kolísat. Pri ocenení nehnuteľností je nutné spoliehať sa aj na predpoklady a odhady hodnôt a parametrov, ktorých presná hodnota nie je nevyhnutne známa a v dôsledku toho môžu pri oceneniach

vznikať nepresnosti alebo sa môžu ocenenia v čase meniť. Ceny nehnuteľností tiež môžu podliehať výkyvom, ktoré spôsobujú meniace sa ekonomické podmienky, ako sú volatilita úrokových sadzieb, rast/pokles HDP, nerovnováha medzi ponukou a dopytom po komerčných nehnuteľnostiach a iné faktory. Nepriaznivá zmena hodnoty majetku môže mať podstatný vplyv na hospodárske výsledky celej Skupiny a samotného Ručiteľa.

Riziko nedostatočného poistenia majetku

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

1.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

Rizikové faktory vyplývajúce z vlastností Dlhopisov podľa emisných podmienok

Riziko predčasného splatenia

Podmienky Dlhopisov umožňujú ich predčasné úplné (nie len čiastočné) splatenie na základe rozhodnutia Emitenta, a to (za predpokladu, že Nadradené úvery boli splatené a Emitent riadne informoval Majiteľov Dlhopisov o takejto skutočnosti v súlade s článkom 11.4 Podmienok) najskôr k tretiemu výročiu dátumu emisie a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti. Pokiaľ dôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov pred dátumom ich splatnosti, Majiteľ dlhopisov bude vystavený riziku nižšieho než predpokladaného výnosu z dôvodu takéhoto predčasného splatenia a taktiež reinvestičnému riziku, že predčasne splatenú sumu istiny nebude možné za daných trhových okolností znovu investovať s porovnateľným výnosom.

Riziko Dlhopisov s nulovou úrokovou sadzbou

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

Právne a regulačné rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

Riziko vymáhania nárokov v rôznych jurisdikciách

Dlhopisy budú vydané Emitentom, ktorý je založený podľa slovenského práva, a budú zabezpečené Ručiteľom, ktorý má právnu formu spoločnosti s ručením obmedzeným (*limited liability company*) podľa práva Cyperskej republiky a so sídlom v Cyperskej republike. Dlhopisy a Ručiteľské vyhlásenie sa riadia právom Slovenskej republiky. V prípade úpadku, konkurzu alebo inej podobnej právnej skutočnosti, môže byť súdne konanie začaté najmä v Slovenskej republike (vo vzťahu k Emitentovi) alebo v Cyperskej republike (vo vzťahu k Ručiteľovi), prípadne v inej krajine, kde sa bude nachádzať tzv. centrum hlavných záujmov týchto spoločností. Súdne konania prebiehajúce vo viacerých jurisdikciách môžu byť komplikované a nákladné pre veriteľov a môžu mať za následok väčšiu neistotu a omeškanie týkajúce sa vynútiteľnosti práv z Dlhopisov.

Právne predpisy upravujúce úpadok a konkurz, správne a iné právne predpisy Slovenskej republiky a Cyperskej republiky sú rozdielne a dokonca môžu byť aj vo vzájomnom konflikte. Uplatnenie týchto zákonov alebo akýkoľvek rozpor medzi nimi môže viesť k otázke, či by sa určité právne predpisy mali uplatňovať a vo výsledku tak takýto rozpor a súvisiaca právna neistota môže nepriaznivo ovplyvniť schopnosť Majiteľov dlhopisov vymôcť svoje práva vyplývajúce z Dlhopisov a/alebo z Ručiteľského vyhlásenia.

Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane

Investori môžu byť povinní zaplatiť dane alebo iné nároky či poplatky 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 investori pôvodne predpokladali alebo že investorovi môže byť pri predaji alebo splatnosti Dlhopisov vyplatená nižšia čiastka, ako pôvodne predpokladal.

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

Obmedzenie Ručiteľského vyhlásenia, záväzky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené

Plnenie z Ručiteľského vyhlásenia je obmedzené na aktíva Ručiteľa, ktoré budú k dispozícii k okamihu uplatnenia požiadavky na jeho plnenie. Hodnota aktív Ručiteľa je do značnej miery závislá od príjmov od dcérskych spoločností. Hodnota aktív Ručiteľa môže v dôsledku rôznych faktorov v čase ďalej kolísť a môže byť v okamihu realizácie Ručiteľského vyhlásenia nižšia, ako je objem splatných pohľadávok z Dlhopisov (t. j. hlavne ich menovitá hodnota).

Záväzky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené. V prípade konkurzného konania na osobu Ručiteľa budú mať Majitelia dlhopisov v porovnaní s tzv. zabezpečenými veriteľmi slabšie postavenie, keďže zabezpečení veritelia majú najmä právo, aby ich zabezpečená pohľadávka bola uspokojená z výťažku speňaženia veci, ktorou bola zabezpečená. Pohľadávky nezabezpečených veriteľov sa tak v zásade uspokojujú zo speňaženia majetku, ktorý nebol predmetom zabezpečenia, a až po uspokojení pohľadávok stanovených cyperským insolvenčným zákonom, a to pomerne, pokiaľ výnos zo speňaženia nie je dostatočný na plné uhradenie všetkých nezabezpečených pohľadávok.

Riziko neúčinnosti Ručiteľského vyhlásenia

Slovenské aj cyperské právne predpisy stanovujú určité podmienky, za ktorých môžu byť právne úkony dlžníka neúčinné voči tretím osobám (veriteľom dlžníka). Vo všeobecnosti neúčinný môže byť úkon, ktorým dlžník ukracuje možnosť uspokojenia veriteľov alebo zvýhodňuje niektorých veriteľov na úkor iných. Neúčinné sú najmä právne úkony bez primeraného protiplnenia, právne úkony zvýhodňujúce veriteľa či právne úkony úmyselne ukracujúce uspokojenie veriteľa. Prevzatím Ručenia podľa Ručiteľského vyhlásenia sa Ručiteľ zaväzuje, že splní záväzky Emitenta, ktorý je jeho dcérskou spoločnosťou, a s ktorým tvorí konsolidačný celok. Pokiaľ by konkurzný súd na základe návrhu konkurzného správcu rozhodol, že protiplnenie z Ručiteľského vyhlásenia je v nepomere voči poskytnutému ručeniu, hrozila by neúčinnosť Ručiteľského vyhlásenia. V niektorých prípadoch existuje riziko neúčinnosti aj podľa všeobecných pravidiel civilného práva mimo konkurzu. Pokiaľ by ručenie bolo uznané za neúčinné, záväzky z Dlhopisov by sa stali nezabezpečenými (pokiaľ by ešte nebolo z Ručiteľského vyhlásenia plnené) alebo by plnenie z už

poskytnutého ručenia muselo byť Majiteľmi dlhopisov vrátené do majetkovej podstaty na uspokojenie ostatných záväzkov Ručiteľa.

Dlhopisy budú vydané Emitentom, ktorý je založený podľa slovenského práva a budú zabezpečené Ručiteľom, ktorý má právnu formu spoločnosti s ručením obmedzeným (*limited liability company*) podľa práva Cyperskej republiky. Dlhopisy a Ručiteľské vyhlásenie sa riadia právom Slovenskej republiky. Pre účely vymáhania akýchkoľvek súkromno-právnych nárokov voči Emitentovi a Ručiteľovi súvisiacich s Dlhopismi alebo Ručiteľským vyhlásením sú príslušné súdy Slovenskej republiky.

V prípade úpadku, konkurzu alebo inej podobnej udalosti však môže byť súdne konanie vo vzťahu k Ručiteľovi začaté aj v Cyperskej republike, kedy by bolo potrebné posudzovať možnú neúčinnosť právnych úkonov dlžníka voči tretím osobám podľa cyperskej právnej úpravy.

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.

Riziká vyplývajúce zo zmeny práva

Dlhopisy sú vydávané podľa právnych predpisov Slovenskej republiky platných ku dňu ich vydania. Následné zmeny právnych predpisov a zmeny súdnej alebo úradnej praxe, 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

Investori 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 prijatia ďalšieho dlhového financovania Emitentom či Ručiteľom

Napriek požiadavke na dodržiavanie určitých finančných ukazovateľov, Emitent a Ručiteľ v zásade môžu zvýšiť svoje zadĺženie alebo poskytnúť zabezpečenie. Prijatie akéhokoľvek ďalšieho zabezpečeného alebo nezabezpečeného dlhového financovania môže v konečnom dôsledku znamenať, že v prípade konkurzného konania budú pohľadávky z Dlhopisov alebo z Ručiteľského vyhlásenia uspokojené v menšej miere, než keby k prijatiu takého dlhového financovania nedošlo. S rastom dlhového financovania Emitenta a / alebo Ručiteľa tiež rastie riziko, že sa Emitent a/alebo Ručiteľ môžu dostať do omeškania s plnením svojich záväzkov z Dlhopisov, respektíve z Ručiteľského vyhlásenia. Takéto zlyhanie by mohlo mať za následok úplnú alebo čiastočnú stratu investícií do Dlhopisov na strane investora.

Iné rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

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

Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných Hlavným manažérom, obchodníkmi s cennými papiermi či inými sprostredkovateľmi. Na výnos investície do Dlhopisov budú mať vplyv aj poplatky, ktoré musia hrať investori. Celkový výnos investície do Dlhopisov bude u každého investora ovplyvnený úrovňou poplatkov jemu účtovaných v súvislosti s nákupom, predajom a účasťou Dlhopisu vo vyrovnávacom systéme. Tieto poplatky môžu zahŕňať poplatky za otvorenie účtov, prevody cenných papierov, či prevody peňažných prostriedkov. Investori by sa s týmito poplatkami mali

dôkladne oboznámiť ešte predtým, ako urobia investičné rozhodnutie. Výšku výnosov (sumy na výplatu Majiteľom dlhopisov) môžu ovplyvniť aj ďalšie platby vykonané v súvislosti s Dlhopismi (napríklad dane a ďalšie výdavky). Emitent preto odporúča budúcim investorom do Dlhopisov, aby sa zoznámili s podkladmi, na základe ktorých budú účtované poplatky v súvislosti s Dlhopismi.

Riziko konfliktu záujmov Hlavného manažéra

Pri emisii Dlhopisov môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Hlavného manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Hlavného manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov v zmysle zmluvy o zabezpečení umiestnenia dlhopisov uzatvorenej medzi Emitentom a Hlavným manažérom a na druhej strane medzi záujmom Hlavného manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom.

Môže tiež dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov v súvislosti s poskytovaním služieb Hlavného manažéra v súvislosti s Dlhopismi a úverovým financovaním, ktoré Hlavný manažér poskytol niektorým členom Skupiny ako banka.

Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu

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

Riziko inflácie

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

2. ÚDAJE O EMITENTOVI

2.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v článku 2 Prospektu „Údaje o Emitentovi“ je Emitent – spoločnosť Retail Property Finance I, s.r.o., so sídlom Pribinova 10, 811 09 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 52 261 913, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 135971/B, v mene ktorej pre účely Prospektu koná konateľ Radoslav Mokrý.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia, údaje obsiahnuté v článku 2 Prospektu „Údaje o Emitentovi“, v súlade so skutočnosťou a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť ich význam.

Podpisy osôb konajúcich v mene Emitenta sú uvedené v článku 4.1 Prospektu.

2.2 Štatutárni audítori

Emitent vznikol zápisom do obchodného registra 23. marca 2019 a pre účely tohto Prospektu zostavil individuálnu účtovnú závierku k 30. novembru 2019 v súlade so slovenskými účtovnými štandardmi (SAS). Individuálna účtovná závierka bola overená audítorom Emitenta.

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

V priebehu obdobia, za ktoré bola zostavená individuálna účtovná závierka, nedošlo k zmene audítora zodpovedného za overenie účtovnej závierky.

2.3 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch vo vzťahu k Emitentovi sú uvedené v článku 1.1 Prospektu „Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi“. Vzhľadom na účel použitia prostriedkov získaných z emisie Dlhopisov na poskytnutie pôžičiek spoločnostiam v Skupine, Emitenta sa tiež týkajú riziká uvedené v článku 1.2 Prospektu „Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine“.

2.4 Informácie o Emitentovi

(a) História Emitenta

Emitent bol založený dňa 20. februára 2019 podľa slovenského práva ako slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným. Emitent vznikol dňa 23. marca 2019 na základe zápisu Emitenta v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.

Emitent je spoločnosť založená pre osobitný účel (vydanie Dlhopisov a súvisiace činnosti), preto nevykonával a nevykonáva žiadnu významnú podnikateľskú činnosť.

(b) Základné údaje o Emitentovi

Obchodné meno:	Retail Property Finance I, s.r.o.
Miesto registrácie:	Slovenská republika, Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 135971/B
IČO:	52 261 913

Vznik eminenta:	Emitent vznikol zápisom do obchodného registra dňa 23. marca 2019.
Doba trvania:	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Emitent bol založený ako spoločnosť s ručením obmedzeným spoločenskou zmluvou zo dňa 20. februára 2019.
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Právny poriadok, podľa ktorého bol Eminent založený:	Emitent bol založený a existuje podľa právnych predpisov Slovenskej republiky.
Sídlo:	Pribinova 10, 811 09 Bratislava, Slovenská republika
LEI:	097900BJFG0000196329
Webové sídlo:	www.eurovea.sk/informacie-pre-investorov Informácie na webovom sídle netvorí súčasť Prospektu s výnimkou prípadu, keď sú uvedené informácie do Prospektu začlenené odkazom. Informácie na tomto webovom sídle neboli skontrolované ani schválené NBS.
Úverový rating:	Emitentovi nebol udelený žiadny úverový rating a ani pre účely tejto Emisie mu žiadny úverový rating udelený nebude.
Telefónne číslo:	+421 2 2091 50 50
Základné imanie:	Základné imanie Emitenta je tvorené peňažným vkladom spoločníkov a predstavuje 50 000 EUR. Upísané základné imanie bolo v plnom rozsahu splatené.
Zakladateľská listina:	Emitent bol založený notárskou zápisnicou o založení spoločnosti s ručením obmedzeným (spoločenskou zmluvou) zo dňa 20. februára 2019.
Predmet činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v článku IV. spoločenskej zmluvy Emitenta a tiež v odseku 2.5(a) tohto Prospektu.
Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Eminent vykonáva svoju činnosť	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení): Zákon č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, Zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník a Zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní.

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

Emitent je novozaložená spoločnosť, ktorá sa počas svojej existencie nikdy neocitla v platobnej neschopnosti, s výnimkou poskytovania úverov spoločnostiam Skupiny nevyvíjala žiadnu činnosť a s výnimkou Dlhopisov a súvisiacich zmluvných záväzkov neprevzala žiadne významné záväzky. Od zostavenia priebežnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 30. novembru 2019 do dňa zostavenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnym významným zmenám finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta, ktoré by boli v podstatnej miere relevantné pre vyhodnotenie platobnej schopnosti Emitenta.

(d) **Investície**

Ku dňu vyhotovenia Prospektu neboli Emitentom uskutočnené, ani žiadny orgán Emitenta neschválil, ani sa Emitent nezaviazal na žiadne budúce investície, ktoré by boli relevantné vo vzťahu k posúdeniu schopnosti Emitenta splatiť svoje záväzky z Dlhopisov.

2.5 Prehľad podnikateľskej činnosti

(a) **Hlavné činnosti**

Emitent je účelovo založená spoločnosť pre účely vydania Dlhopisov. Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie peňažných prostriedkov získaných emisiou Dlhopisov spriazneným spoločnostiam v Skupine vo forme úverov, pôžičiek alebo inou formou financovania.

Podľa čl. IV spoločenskej zmluvy Emitenta a zápisu v obchodnom registri predmet činnosti Emitenta tvorí poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt, kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby, prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom, činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov, reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky, vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti.

(b) **Hlavné trhy**

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

2.6 Organizačná štruktúra

(a) **Postavenie Emitenta v Skupine**

Emitent má dvoch spoločníkov, a to Ručiteľa, teda spoločnosť TRENESMA LIMITED, so sídlom Kyriakou Matsi, 16, EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites, 1082 Nikózia, Cypruská republika, ktorý priamo vlastní 98,5 % obchodný podiel na základnom imaní a hlasovacích právach Emitenta a Ing. Petra Korbačku, ktorý priamo vlastní 1,5 % obchodný podiel na základnom imaní a hlasovacích právach Emitenta. Ovládajúcou osobou Ručiteľa je Ing. Peter Korbačka (ďalej len **Konečný vlastník**), ktorý vlastní 100 % kmeňových akcií Ručiteľa, s ktorými je spojených 100 % hlasovacích práv v Ručiteľovi.

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

Konečný vlastník ovláda skupinu, do ktorej patrí Ručiteľ, Emitent a ostatné dcérske spoločnosti skupiny. Tieto spoločnosti sa označujú spoločne aj ako **Skupina**.

Emitent nemá žiadnu majetkovú účasť v žiadnej inej osobe.

(b) **Organizačná štruktúra Skupiny**

Schéma Skupiny, ktorej súčasťou sú Emitent a Ručiteľ ako aj ďalšie informácie sú uvedené v článku 3.6(b) nižšie.

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

Emitent je závislý na svojej materskej spoločnosti, ktorou je Ručiteľ, čo vyplýva z Ručiteľovho vlastníctva 98,5 % obchodného podielu v Emitentovi.

Emitent bol zriadený za účelom vydania Dlhopisov a poskytovania pôžičiek a úverov Ručiteľovi a niektorým subjektom zo Skupiny. Schopnosť Emitenta splniť záväzky tak bude významne ovplyvnená schopnosťou daného člena Skupiny splniť záväzky voči Emitentovi, čo vytvára závislosť zdrojov príjmov Emitenta na danom členovi Skupiny a jeho hospodárskych výsledkoch.

2.7 Informácie o trendoch

Emitent vyhlasuje, že od jeho vzniku nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene jeho vyhliadok.

Emitentovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, ktoré by s reálnou pravdepodobnosťou mohli mať podstatný negatívny vplyv na perspektívu Emitenta.

2.8 Prognózy alebo odhady zisku

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

2.9 Riadiace a dozorné orgány Emitenta

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

(a) Všeobecné informácie

Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným, ktorá sa riadi slovenskými právnymi predpismi.

(b) Členovia orgánov

Konatelia Emitenta

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

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

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

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

Mgr. Jana Tomová

Funkcia s dňom vzniku:	Konateľ od 23. marca 2019
Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:	<p>Mgr. Jana Tomová absolvovala Právnickú fakultu UK v Bratislave a od roku 2005 je zapísaná ako advokát v zozname advokátov vedenom Slovenskou advokátskou komorou.</p> <p>V rokoch 2001-2003 pracovala ako právnik na Magistráte Hlavného mesta SR Bratislavy na oddelení správy nehnuteľností. V rokoch 2003-2005 pracovala ako advokátsky koncipient v Advokátskej kancelárii JUDr. Petra Vrábla. V roku 2006 vykonávala činnosť ako samostatný advokát. V rokoch 2007-2014 pracovala v spoločnosti Ballymore Properties, s.r.o. ako firemný právnik. V roku 2011 pracovala ako odborný poradca na Ministerstve životného prostredia SR. Od roku 2014 pracuje ako firemný právnik v spoločnosti EUROVEA Services, s.r.o. V rokoch 2003-2010 pracovala ako konzultant pre rôzne developerské spoločnosti so zameraním na majetkovo-právne usporiadanie pozemkov, prípravu stavieb a súvisiace správne procesy. V rokoch 2008-2010 bola členom predstavenstva Bytového družstva Petržalka (najväčší správca bytov v SR).</p> <p>Okrem pôsobenia vo funkcii konateľa Emitenta je Mgr. Jana Tomová členkou predstavenstva v spoločnostiach City-Arena PLUS a.s., a EUROVEA, a. s. a konateľkou v spoločnostiach Retail Property Finance II, s.r.o. a Retail Property Finance III, s.r.o.</p>

Radoslav Mokry

Funkcia s dňom vzniku:	Konateľ od 23. marca 2019
Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:	<p>Radoslav Mokry absolvoval University of New York v Prahe odbor Medzinárodné a európske ekonomické štúdie. Pred tým absolvoval trojmesačné štúdium na Norwalk Community College v USA.</p> <p>V súčasnej dobe pôsobí ako investičný analytik v spoločnosti EUROVEA 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.</p> <p>Okrem pôsobenia vo funkcii konateľa Emitenta je Radoslav Mokry členom predstavenstva v spoločnostiach City-Arena PLUS a.s., a EUROVEA, a. s. a konateľom v spoločnostiach Retail Property Finance II, s.r.o. a Retail Property Finance III, s.r.o.</p>

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

Emitent si nie je vedomý žiadneho možného stretu záujmov medzi povinnosťami konateľov vo vzťahu k Emitentovi a ich súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

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

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

výslovne do svojej správy a riadenia neimplementoval, ani podľa Kódexu pri svojej správe a riadení nepostupuje, dáva Emitent pre účely tohto Prospektu vyššie uvedené vyhlásenie.

2.10 Hlavní akcionári

(a) Kontrola nad Emitentom

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

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 alebo dojednania, ktoré by mohli viesť ku zmene kontroly nad Emitentom.

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

(a) Historické finančné informácie

Emitent pre účely Prospektu vypracoval individuálnu účtovnú závierku k 30. novembru 2019 podľa slovenských účtovných štandardov (SAS), ktorá bola overená audítorom. Správa audítora tvorí súčasť individuálnej účtovnej závierky Emitenta. Uvedená individuálna účtovná závierka Emitenta je uvedená v prílohe 1 Prospektu. Vzhľadom na čas vzniku Emitenta neexistujú historické finančné informácie za predchádzajúce obdobia.

Okrem údajov prevzatých z individuálnej účtovnej závierky Emitenta, žiadne iné údaje týkajúce sa Emitenta uvedené v tomto Prospekte neboli overené audítorom.

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

Súvaha <i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS, v EUR)</i>	k 30. novembru 2019
SPOLU MAJETOK	16 843 976
Neobežný majetok	16 688 478
Dlhodobý nehmotný majetok	0
Dlhodobý hmotný majetok	0
Dlhodobý Finančný majetok	16 688 478
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	16 688 478
Obežný majetok	155 497
Zásoby	0
Dlhodobé pohľadávky	0
Krátkodobé pohľadávky	0
Krátkodobý finančný majetok	0
Finančné účty	155 497
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	16 843 976
Vlastné imanie	101 985
Základné imanie	50 000
Emisné ážio	0

PROSPEKT CENNÉHO PAPIERA

Ostatné kapitálové fondy	150 000
Zákonné rezervné fondy	0
Fondy zo zisku	0
Oceňovacie rozdiely	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	0
Nerozdelený zisk alebo neuhradená strata minulých rokov	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-98 015
Závázky	16 741 990
Dlhodobé záväzky	16 738 486
Dlhodobé rezervy	0
Dlhodobé bankové úvery	0
Krátkodobé záväzky	5
Záväzky z obchodného styku	5
Krátkodobé rezervy	3 500
Bežné bankové úvery	0
Krátkodobé finančné výpomoci	0
Výkaz ziskov a strát	končiaci sa 30. novembrom
<i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS, v EUR)</i>	2019
Čistý obrat	0
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	0
Náklady na hospodársku činnosť spolu	435 756
Služby	435 421
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	0
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-435 756
Pridaná hodnota	-435 421
Výnosy z finančnej činnosti	988 478
Náklady na finančnú činnosť	650 737
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	337 741
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-98 015
Daň z príjmov	0
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-98 015
Prehľad peňažných tokov	k 30. novembru 2019
<i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)</i>	
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	
Peňažné toky z prevádzky	-432 503
Zaplatené úroky	0
Prijaté úroky	0
Zaplatená daň z príjmov	0
Vyplatené dividendy	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-432 503
Peňažné toky z investičnej činnosti	
Nákup dlhodobého majetku	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0
Poskytnutie pôžičky materskej spoločnosti	-15 700 000
Prijaté dividendy	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-15 700 000
Peňažné toky z finančnej činnosti	
Príjmy zo splatenia/ zvýšenia základného imania	50 000
Príjmy z príspevkov do kapitálového fondu z príspevkov	150 000
Príjmy z emitovaných dlhopisov	16 088 000
Splátky dlhodobých záväzkov	0
Splátky prijatých úverov	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	16 288 000
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	155 497
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	155 497

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

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

(c) **Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta a ďalšie významné zmeny**

Emitent sa vydaním Dlhopisov v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) dostal do krízy v zmysle § 67a a nasl. Obchodného zákonníka a bude v kríze až do splatnosti Dlhopisov. Tento stav je možné dovodiť z pomeru vlastného imania a záväzkov Emitenta, ktorý je menší ako 8 ku 100. Emitent si je vedomý, že podľa § 67b Obchodného zákonníka štatutárny orgán spoločnosti, ktorý zistil alebo s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol zistiť, že spoločnosť je v kríze, je povinný v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starostlivosti urobiť všetko preto, čo by v odbornej situácii urobila iná rozumne starostlivá v obdobnom postavení na jej prekonanie. Emitent plánuje plniť záväzky plynúce z vydaných Dlhopisov z prijatých splátok istiny a úrokov z poskytnutého úveru, ktorý je opísaný v článku 2.12 Prospektu „*Významné zmluvy*“ nižšie.

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

2.12 Významné zmluvy

Emitent, ako veriteľ, a Ručiteľ, ako dlžník, uzatvorili dňa 25. júna 2019 zmluvu o úvere, na základe ktorej Emitent poskytol Ručiteľovi úver vo výške 16 122 000 EUR, pričom prostriedky na poskytnutie takéhoto úveru boli Emitentom získané z emisie Dlhopisov.

Nepredpokladá sa, že Emitent uzavrie inú zmluvu, ktorá by mohla viesť ku vzniku záväzku alebo nároku, ktorý by bol podstatný pre schopnosť Emitenta plniť záväzky voči Majiteľom dlhopisov.

2.13 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov

V článku 2 Prospektu „*Údaje o Emitentovi*“ neboli použité informácie pochádzajúce od tretích strán a ani vyhlásenia pripisované určitej osobe ako znalcovi.

3. ÚDAJE O RUČITEĽOVI

3.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v článku 3 Prospektu „Údaje o Ručiteľovi“ je Emitent – spoločnosť Retail Property Finance I, s.r.o., so sídlom Pribinova 10, 811 09 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 52 261 913, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 135971/B, v mene ktorej pre účely Prospektu koná konateľ Radoslav Mokrý.

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

Podpisy osôb konajúcich v mene Emitenta sú uvedené v článku 4.1 Prospektu.

3.2 Štatutárni audítori

Konsolidované účtovné závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2018 a za rok končiaci 31. decembra 2017 zostavené v súlade s IFRS, overila spoločnosť KPSA CHARTERED ACCOUNTANTS, 15 Themistokli Dervi Street, 1st floor, P.O. Box 27040, 1641 Nikózia, Cyperská republika, zapísaná v cyperskom registri audítorov s licenčným číslom certifikátu E132/A/2013.

Výroky audítorov k všetkým uvedeným účtovným závierkam boli vždy bez výhrad.

V priebehu obdobia, ku ktorému sa vzťahujú historické informácie, nedošlo k zmene audítora.

3.3 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch vo vzťahu k Ručiteľovi sú uvedené v článku 1.2 Prospektu „Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine“.

3.4 Informácie o Ručiteľovi

(a) História a vývoj Ručiteľa

Ručiteľ bol založený na základe zakladateľskej listiny dňa 14. januára 2014 podľa práva Cyperskej republiky ako cyperská spoločnosť s ručením obmedzeným (*limited liability company*) s obchodným menom TRENESMA LIMITED a vznikol zápisom do obchodného registra Ministerstva energie, obchodu, priemyslu a turistického ruchu, Oddelenie zápisov spoločností a oficiálneho zapisovateľa a správcu Nikózia, pod identifikačným číslom HE 328741.

(b) Základné údaje o Ručiteľovi

Obchodné meno:	TRENESMA LIMITED
Miesto registrácie:	Cyperský obchodný register vedený Ministerstvom energie, obchodu, priemyslu a turizmu, pod identifikačným číslom HE 328741
Vznik Ručiteľa:	Ručiteľ vznikol dňom zápisu do cyperského obchodného registra dňa 16. januára 2014.
Doba trvania:	Ručiteľ bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Ručiteľ bol založený ako cyperská spoločnosť s ručením obmedzeným (<i>limited liability company</i>) zakladateľskou listinou.

Právna forma:	Cyperská spoločnosť s ručením obmedzeným (<i>limited liability company</i>)
Právny poriadok, podľa ktorého bol Ručiteľ založený:	Ručiteľ v súčasnej právnej forme bol založený a existuje podľa práva Cyperskej republiky, najmä podľa zákona pre obchodné spoločnosti (<i>Cyprus Companies Law</i>), kapitola 113.
Sídlo:	Kyriakou Matsi, 16, EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites, 1082 Nikózia, Cyperská republika
Telefónne číslo:	+357 22 510165
Úverový rating:	Ručiteľovi nebol udelený žiadny úverový rating.
Základné imanie:	Základné imanie Ručiteľa predstavuje 1 000,- EUR a je tvorené peňažným vkladom. Základné imanie bolo splatené v plnej výške. Základné imanie je rozvrhnuté na 1 000 kusov kmeňových listinných akcií znejúcich na meno, pričom hodnota jednej akcie je 1,- EUR.
Zakladateľská listina a stanovy:	Ručiteľ bol založený pod obchodným menom TRENESMA LIMITED podľa cyperského zákona o spoločnostiach, kapitoly 113 na dobu neurčitú. Ručiteľ bol založený jednorazovo, bez verejnej ponuky akcií. Zakladateľská listina a stanovy Ručiteľa zo dňa 14. januára 2014 sú bezplatne dostupné v elektronickej forme vo vyhradenej časti webového sídla Emitenta www.eurovea.sk/informacie-pre-investorov až do splatnosti Dlhopisov.
Predmet činnosti:	Ručiteľ je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Ručiteľa je uvedený v čl. 3 zakladateľskej listiny Ručiteľa a tvorí ho činnosť investičnej spoločnosti, vykonávanie činnosti konzultantov, manažérov a poskytovanie obdobných služieb a poskytovanie financovania spoločnostiam. Hlavné činnosti Ručiteľa a Skupiny sú uvedené aj v článku 3.5 Prospektu „ <i>Prehľad podnikateľskej činnosti</i> “.
Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Ručiteľ vykonáva svoju činnosť	Ručiteľ vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Cyperskej republiky.

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

Ručiteľ a Konečný vlastník priamo alebo nepriamo ovládajú aktíva v celkovej trhovej hodnote približne 976,3 mil. EUR s agregovaným ročným čistým prevádzkovým príjmom (*net operating income*) vo výške 52,6 mil. EUR.¹ Tieto aktíva pozostávajú z obchodných centier v Slovenskej republike a Španielsku.

Ručiteľ je holdingová spoločnosť, ktorá je z hľadiska svojich príjmov závislá na príjmoch od spoločností, ktoré ovláda a na schopnosti svojich externých dlžníkov splniť svoje záväzky voči Ručiteľovi.

Hlavnú časť nákladov Ručiteľa tvoria úrokové náklady z pôžičiek. Celkový objem úrokových nákladov predstavoval k 31. decembru 2018 sumu približne 27,5 mil. EUR.

Okrem uvedeného, od 31. decembra 2018, teda dátumu, ku ktorému bola zostavená posledná auditovaná účtovná závierka Ručiteľa, nedošlo k zmenám vo finančnej a obchodnej pozícii Ručiteľa, ktoré by sa dali hodnotiť ako významné.

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu Ručiteľ neeviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb ani ručenia za tretie osoby mimo Skupiny okrem tých uvedených vyššie, ktoré by boli

¹ Zdroj: Valuačné reporty jednotlivých nákupných centier k 31. decembru 2018, účtovníctvo Ručiteľa.

relevantné vo vzťahu k posúdeniu platobnej schopnosti Ručiteľa, resp. schopnosti Ručiteľa splniť si svoje záväzky vyplývajúce z ručenia za Dlhopisy.

(d) **Významné investície**

Skupina plánuje v najbližšej dobe investície do realitných aktív tak na Slovensku ako aj v zahraničí a má záujem rozvíjať tak svoje pôsobenie na medzinárodnom trhu. Medzi najvýznamnejšie investície patria:

Eurovea City

Na nábreží Dunaja, na mieste bývalej industriálnej zóny, vyrastie moderná a dynamická štvrť Eurovea City, ktorej súčasťou je už existujúci úspešný a návštevníkmi obľúbený projekt EUROVEA.

Projekt EUROVEA doplní ďalšia fáza - EUROVEA II a tým vznikne nová mestská štvrť Eurovea City. Týmto sa dotvorí súčasný kolorit nábrežia a prispieje sa k rozšíreniu centra mesta o identickú novodobú časť a zároveň sa podporí rozvíjanie Bratislavy ako modernej európskej metropoly na Dunaji. Štvrť bude dominovať prvý slovenský mrakodrap Eurovea Tower, ktorý spolu s ďalšími unikátnymi architektonickými dielami v spojení s humánnym urbanizmom španielskej architektky Beth Galí definitívne zmení pohľad na Bratislavu. Projekt rozšíri súčasné nákupné centrum o takmer 27 000 m², súčasťou budú aj najmodernejšie kancelárske plochy o výmere 38 000 m² a tiež 485 prvotriednych bytov, 21 000 m² verejných plôch a rozšírenie promenády o 390 m. Architektúrou a mixom funkcií EUROVEA II nadviaže na prvú fázu, ale ponúkne nové funkcie, veľkorysé verejné priestory, športoviská a detské ihriská, vďaka čomu sa stane plnohodnotnou mestskou štvrťou.

Eurovea City svojou polohou, vybavenosťou a infraštruktúrou vytvorí nový ťažiskový bod mesta. Stane sa východiskovým miestom pre biznis, kultúru, oddych a zábavu. Strategická poloha a kvalitné dopravné prepojenia prinesú vyšší dopravný komfort nielen obyvateľom tejto zóny, ale aj návštevníkom Bratislavy.

3.5 Prehľad podnikateľskej činnosti

(a) **Hlavné činnosti Ručiteľa a Skupiny**

Podľa čl. 3 stanov Ručiteľa a zápisu v cyperskom registri predmet činnosti Ručiteľa tvorí činnosť investičnej spoločnosti, činnosť konzultantov, exekútorov, manažérov a iných podobných služieb, poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt, kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby, prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov, reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky.

Ručiteľ má pozíciu holdingovej spoločnosti, ktorá predovšetkým spravuje svoje majetkové účasti v Skupine a poskytuje úvery a ručiteľské služby, vrátane ručenia pre spoločnosti v Skupine.

Skupina pôsobí najmä na slovenskom a španielskom trhu nehnuteľností, kde vlastní a spravuje väčšinu svojich realitných projektov.

Ručiteľ sa nezaobrá priamo developerskou činnosťou. Ručiteľ vlastní podiely v spoločnostiach, ktorých hlavnou činnosťou je prenájom obchodných centier a súvisiacich obchodných a kancelárskych priestorov.

Silné stránky Skupiny

Prvotriedne aktíva

Skupina vlastní v Bratislave lukratívne obchodné centrum s kancelárskymi budovami najvyššieho štandardu v jednom z najnovších, najväčších a najprestížnejších projektov v strednej a východnej Európe, EUROVEA.

V Trnave je vlastníkom obchodného centra City Arena a je taktiež väčšinovým vlastníkom troch etablovaných obchodných centier (Max Center, Valle Real, Gran Casa) v priemyselne rozvinutej severnej časti Španielska.

EUROVEA

EUROVEA je lukratívne obchodné centrum postavené v roku 2010 s kancelárskymi budovami najvyššieho štandardu v jednom z najväčších a najprestížnejších projektov v strednej a východnej Európe. Poskytuje 57 575 m² hrubej prenajímateľnej plochy na jednom prízemnom podlaží a dvoch nadzemných podlažiach a 25 433 m² kancelárskej plochy v troch budovách Central 1, Central 2 a Central 3. V tabuľke nižšie sú uvedené kľúčové ukazovatele výkonnosti ku dňu 31. decembra 2018.

EUROVEA - Kľúčové ukazovatele výkonnosti (2018)		
Obchodná pasáž	Hrubá prenajímateľná plocha v m ²	57 575
	Obsadenosť	97,9 %
	Priemerný mesačný výnos z nájmu / m ²	29,57 €
	Ročné príjmy z nájmu	19 189 197 €
	Ročné príjmy z parkovania	594 379 €
	Návštevnosť	12 483 475
	Tržby nájomcov	123 010 642 €
Kancelárie	Hrubá prenajímateľná plocha v m ²	24 956
	Obsadenosť	79,3 %
	Priemerný výnos / m ²	15,42 €
	Ročné príjmy z nájmu vrátane parkovania	4 331 216 €

Ku dňu 31. decembra 2018 malo obchodné centrum EUROVEA v rámci obchodnej pasáže zazmluvnených 200 nájomcov a priemernú dobu do expirácie nájomných zmlúv 2,6 rokov. Kancelárska plocha obchodného centra mala zazmluvnených 27 nájomcov a priemernú dobu do expirácie nájomných zmlúv 3 roky. Celkový zazmluvnený ročný príjem z nájmov obchodnej pasáže a nábrežia bol vo výške 19,2 milióna EUR a celkový ročný príjem z nájmov kancelárskych priestorov vo výške 4,3 milióna EUR.

City Arena

Spoločnosť City-Arena PLUS a.s. pôsobí na trnavskom trhu nehnuteľností, kde vlastní a spravuje obchodno-kancelársky komplex City Arena. Hlavnou činnosťou komplexu je prenájom obchodných a kancelárskych priestorov. City Arena bola postavená a otvorená v auguste 2015. Pozostáva z troch podlaží s celkovou hrubou prenajímateľnou plochou 24 307 m². V súčasnosti je takmer plne prenajatá. Priemerná doba do expirácie nájomných zmlúv bola k 31. decembru 2018 2,7 rokov. Celkový zazmluvnený ročný príjem z nájmov obchodnej plochy bol vo výške 4,5 milióna EUR. V tabuľke nižšie sú uvedené kľúčové ukazovatele výkonnosti ku dňu 31. decembra 2018.

CITY ARENA - Kľúčové ukazovatele výkonnosti (2018)		
Obchodná pasáž	Hrubá prenajímateľná plocha v m ²	24 307
	Obsadenosť	98,82 %
	Priemerný mesačný výnos z nájmu / m ²	15,28 €
	Ročné príjmy z nájmu	4 534 720 €
	Tržby nájomcov	47 056 019 €

Valle Real

Obchodné centrum Valle Real je situované v Španielsku, v meste Maliaño v kraji Kantábria a vzdialené 6,4 km od mesta Santander a 2 km od letiska Santander Seve-Ballesteros. Valle Real ťaží z dobrých dopravných napojení, leží vedľa diaľnice S-10, A-67 a cesty 1. triedy N-636. Centrum má dobré spojenie s hromadnou

dopravou, autobus S3 sa k centru dostane z hlavného mesta Santander do 10 minút. Vlak z centra Santanderu smerujúci do Bilbaa má zastávku priamo pri Valle Real. Cesta z letiska k obchodnému centru trvá 6 minút.

Obchodné centrum Valle Real bolo otvorené v roku 1994 a následne rozšírené v roku 1999. Stredisko pozostáva z celkom 99 obchodných jednotiek na dvoch podlažiach s celkovou hrubou prenajímateľnou plochou 47 726 m². Obchodné centrum Valle Real je z 99,9 % prenajaté. Priemerná doba do expirácie nájomných zmlúv je 5,1 rokov. V roku 2017 sa priemerné ročné tržby v obchodnom stredisku pohybovali na úrovni 3 242 EUR/m² reprezentujúc tak medziročný nárast o 5,5 %. Čistý prevádzkový príjem z prenájmu za rok 2018 dosiahol 9,8 mil. EUR. Pomer Nájom/Tržby nájomcov je na všeobecne nízkej úrovni, čo naznačuje udržateľnú úroveň príjmu nájomcov (pod 10 %). Návštevnosť obchodného centra v roku 2017 dosiahla 5,9 milióna návštevníkov (10 % nárast oproti roku 2016), čo predstavuje na španielskom trhu pri porovnateľných obchodných centrách pozitívne číslo. Tržby nájomcov v obchodnom centre za rok 2017 medziročne vzrástli o 6,8 %. Spoločnosť Savills / Aquirre - Newman odhadla trhovú hodnotu Valle Real na 183 310 000 EUR.²

Valle Real - Kľúčové ukazovatele výkonnosti (2017/2018) ³		
Obchodná pasáž	Hrubá prenajímateľná plocha v m ² (2018)	41 322
	Obsadenosť (2018)	99,9 %
	Priemerný mesačný výnos z nájmu / m ² (2018)	19,5 €
	Fixné ročné príjmy z nájmu (MGR) (2018)	9,7 mil.€
	Návštevnosť (2017)	5,9 mil.
	Tržby nájomcov (2017)	67,5 mil. €

Max Center

Obchodné centrum Max Center je situované v meste Barakaldo, ktoré tvorí časť širšej zóny mesta Bilbao. Samotné Bilbao je šiestym najväčším mestom v Španielsku. Barakaldo je vzdialené približne 8 km resp. 10 minút jazdy od severozápadného centra Bilbaa. Max Center má priamy prístup k dopravnému uzlu 124 z diaľnice A8. V roku 2011 bola uvedená do prevádzky mýtna rýchlostná cesta, ktorej cieľom bolo znížiť hustotu premávky na diaľnici A8. Nákladná doprava tak musí používať túto mýtnu rýchlostnú cestu, čím sa zlepšila plynulosť premávky na diaľnici A8 smerom k obchodnému centru. Obchodné centrum je tak výhodne umiestnené medzi diaľnicu A8 a cestný spoj N-634, ktorý spája Barakaldo s Bilbaom a severným pobrežím. Kraj Vizcaya (1 135 847 obyvateľov) je druhým najproduktívnejším krajom v Španielsku s HDP na obyvateľa vo výške 33 088 EUR, čo je približne na úrovni 132 % národného priemeru.⁴

Max Center je veľké nákupné centrum rozdelené na dva oddelené objekty. Max Center je určený pre retailové prevádzky a Max Ocio pre voľnočasové aktivity. Objekty sú spojené mostom pre chodcov, ktorý spája druhé nadzemné podlažie Max Center s prízemím Max Ocio. Retailová časť Max Center bola uvedená do prevádzky v roku 1994, modernizovaná v roku 2000. Celková hrubá prenajímateľná plocha retailovej časti je 46 415 m². V roku 2002 bola rozšírená o 12 990 m², ktoré sú určené pre voľnočasové aktivity v časti Max Ocio.

Iberian Assets SA vlastní retailovú časť pozostávajúcu s približne 128 obchodných prevádzok s hrubou prenajímateľnou plochou 27 186 m² a časť určenú na voľný čas pozostávajúcu zo 14 obchodných jednotiek s hrubou prenajímateľnou plochou 10 142 m².

Priemerné ročné tržby v obchodnom stredisku sa pohybujú na úrovni 2 461 EUR/m² odrážajúc relatívne vysokú životnú úroveň spádovej oblasti. Čistý prevádzkový príjem z prenájmu za rok 2018 dosiahol 9,1 mil. EUR. Priemerná doba do expirácie nájomných zmlúv je 6,5 roka. Spoločnosť Savills / Aquirre - Newman odhadla trhovú hodnotu Max Center na 175 420 000 EUR. Tabuľka nižšie zobrazuje kľúčové ukazovatele výkonnosti obchodného centra za rok 2018 resp. za rok 2017 súvisiace len s podielom Iberian Assets SA (37,3 tis. m²) na celkovej hrubej prenajímateľnej ploche 59,4 tis. m² obchodného centra.

² Zdroj: Valuačný report Savills / Aquirre - Newman.

³ Zdroj: Investičné memorandum CBRE - Valle Real.

⁴ Zdroj: Valuačný report Savills zo septembra 2018.

Max Center / Ocio - Kľúčové ukazovatele výkonnosti (2017/2018)		
Obchodná pasáž	Hrubá prenajímateľná plocha v m ² (2018)	37 329
	Obsadenosť (2018)	89,9 %
	Priemerný mesačný výnos z nájmu / m ² (2018)	24,4 €
	Fixné ročné príjmy z nájmu (2018)	9,8 mil. €
	Návštevnosť (2017)	5,9 mil.
	Tržby nájomcov (2017)	80,2 mil. €

Gran Casa

Obchodné centrum Gran Casa je situované v meste Zaragoza. Región Zaragoza má 953 486 obyvateľov, z toho 664 938 obyvateľov je priamo v hlavnom meste, čo je približne 70 % z celkovej populácie regiónu a 51 % z populácie kraja Aragon. Kraj Aragón je piatym najproduktívnejším krajom s HDP na obyvateľa vo výške 27 403 EUR čo je približne na úrovni 110 % národného priemeru.⁵

Obchodné centrum Gran Casa, otvorené v marci 1997, je zložené zo štvorpodlažnej obchodnej a voľnočasovej galérie. Medzi hlavné subjekty v obchodnom stredisku patria hypermarket Hipercor a El Corte Ingles, ktoré prevádzkujú vlastné priestory a spoločnosť Cinesa, ktorá prevádzkuje na vlastnej ploche sedem kinosál. Celková spoločná výmera je 38 884 m². Priemerná doba do expirácie nájomných zmlúv je 7,1 rokov. Čistý prevádzkový príjem z prenájmu za rok 2018 dosiahol 7,7 mil. EUR.

V roku 2018, stredisko zrekonštruovalo za 12 mil. EUR detské ihrisko a rozšírilo reštauračný kút o ďalšie reštaurácie a stánky, čím zvýšilo celkové množstvo prevádzok na 146 pri hrubej prenajímateľnej ploche 38 042 m² pripadajúcej Iberian Assets SA. Spolu s plochami vo vlastníctve vyššie spomenutých spoločností je hrubá prenajímateľná plocha 76 926 m².

Obchodné centrum je vlastnícky rozdelené do horizontálnych blokov podľa štandardnej spoluvlastníckej štruktúry v Španielsku. Vlastnícke podiely su rozdelené do tzv. „fincas privativas“.






Hlavná nákupná galéria je vlastnená štyrmi majiteľmi, s väčšinovým podielom pre Iberian Assets SA (92,23 %). Tomu zodpovedá plocha 38 042 m². V suteréne prevádzkuje vlastné priestory a zodpovedajúcu podlahovú plochu hypermarket Hypercor. Spoločnosť El Corte Ingles prevádzkuje svoj obchod na prízemí a prvom nadzemnom podlaží, pričom je vlastníkom aj zodpovedajúcej podlahovej plochy. Banco Popular a Ibercaja sú taktiež vlastníkami podlahovej plochy a prevádzok na prízemí. Na druhom poschodí má svoju prevádzku Cinesa, ktorá je vlastníkom prevádzky a teda aj zodpovedajúcej podlahovej plochy. Spoločnosť Savills / Aquirre - Newman odhadla trhovú hodnotu Max Center na 128 630 000 EUR. Tabuľka nižšie zobrazuje kľúčové ukazovatele výkonnosti obchodného centra za rok 2018 resp. 2017.

Gran Casa Kľúčové ukazovatele výkonnosti (2017/2018)		
Obchodná pasáž	*Hrubá prenajímateľná plocha v m ² (2018)	38 041
	Obsadenosť (2018)	93 %
	Priemerný výnos / m ² (2018)	23,33 €
	Fixné ročné príjmy z prenájmu (2018)	9,9 mil. €
	Návštevnosť (2017)	12,2 mil.
	Tržby nájomcov (2017)	68,3 mil. €

Stabilný príjem

Splatenie Dlhopisov sa bude v konečnom dôsledku financované z výnosov piatich obchodných centier popísaných vyššie, o ktorých sa predpokladá, že budú dosahovať stabilný výnos. Tabuľka poskytuje údaje o kľúčových ukazovateľoch týchto obchodných centier za rok 2018.

⁵ Zdroj: Valuačný report Savills, Sep. 2018.

					
Hrubá prenajíateľná plocha v m ²	57 575	24 307	41 322	37 329	38 041
Obsadenosť	97,90 %	98,82 %	99,90 %	89,90 %	93 %
Priemerný mesačný výnos z nájmu / m ²	29,57 €	15,28 €	19,50 €	24,40 €	23,33 €
Ročné príjmy z nájmu	19,2 mil. €	4,5 mil. €	9,7 mil.€	9,8 mil. €	9,9 mil. €
Ročné príjmy z parkovania	0,6 mil. €	0,15 mil. €	n.a.	n.a.	n.a.
Návštevnosť	12,5 mil.	5,6 mil.	5,9 mil.	5,9 mil.	12,2 mil.
Hrubá prenajíateľná plocha v m ²	24 956				
Obsadenosť	79,30 %				
Priemerný výnos / m ²	15,42 €				
Ročné príjmy z nájmu vrátane parkovania	4,3 mil. €				

Kvalitné portfólio nájomcov

Portfólio nájomcov je diverzifikované a zahŕňa niekoľko prestížnych nájomcov z rôznych sektorov uvedených v tabuľke nižšie.

					
Obchodná pasáž	P&C	ECCO	Zara	Zara	Zara
	Decathlon	Intimissimi	Primark	Foot Locker	Foot Locker
	New Yorker	New Yorker	New Yorker	Stradivarius	New Yorker
	H&M	H&M	H&M	H&M	H&M
	Alizé	CCC	Bershka	Bershka	Bershka
	Cinema City	Cinemax	Stradivarius	Cinesa	Cinesa
	Billa	Billa	Carrefour	Eroski	Hipercor
	DM	DM	Douglas	Marionaud	Douglas
Reštaurácia	Kolkovňa	Al Trivio	Burger King	Burger King	Burger King
	Braserie la Marine	Subway	Foster's Hollywood	Foster's Hollywood	McDonald's
	Primi			KFC	
	Wagamama				
	McDonald's				
Kancelárie	Servier				
	Linde				
	Allen & Overy				
	MetLife Amslico				
	Cushman & Wakefield				
	ING Bank				
	mBank				
BKS Bank					

(b) **Hlavné trhy**

Samotný Ručiteľ je holdingová spoločnosť, ktorá nevykonáva žiadnu významnú činnosť okrem správy svojich majetkových účastí, poskytovania ručenia a poskytovania úverov/pôžičiek, nemá teda relevantné trhy, na ktorých súťaží.

Skupina, ktorú Ručiteľ ovláda, vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti súťaží na trhu obchodných priestorov v Bratislave a v príslušných oblastiach Španielska, kde sa nachádzajú jeho aktíva.

Makroekonomické faktory

Slovenská republika⁶

Medzi kľúčové ukazovatele patrí predovšetkým HDP a jednotlivé zložky, ktoré sa podieľajú na jeho tvorbe. Hrubý domáci produkt stúpol v roku 2018 o 4,1 % a podľa strednodobých prognóz porastie v roku 2019 ešte o 3,5 % a v roku 2020 o ďalších 3,4 %. Pre porovnanie, v Eurozóne stúplo HDP v roku 2018 cca o 1,8 %.

Minuloročný rast ekonomiky podporený rozšírením výrobných kapacít a silným domácim dopytom predstavuje pravdepodobne vrchol ekonomického rastu v rámci aktuálneho cyklu. Od roku 2019 sa predpokladá spomaľovanie ekonomickej aktivity, ktoré by mal mierne kompenzovať nábeh produkcie v automobilovom priemysle. Investície výraznejšie akcelerovali v roku 2018 vplyvom kombinácie dvoch faktorov, a to zvýšenými investíciami v automobilovom priemysle a vo verejnom sektore. V nasledujúcich rokoch sa očakáva mierne pribrzdenie ich dynamiky, najmä v súkromnom sektore v dôsledku bázického efektu a spomaľovania ekonomiky. Verejný sektor by však mal pokračovať vo výraznejšej investičnej aktivite, predovšetkým zvýšením čerpaním eurofondov a rastúcimi výdavkami na obranu.

Čo sa týka nezamestnanosti, tak na trhu práce je stále veľmi pozitívne dynamické prostredie. Priaznivý trend v poklese nezamestnanosti pretrváva už od roku 2018, kedy miera nezamestnanosti dosiahla 6,5 %. Odhad na rok 2019 predstavuje 6,0 % mieru nezamestnanosti a v roku 2020 sa očakáva 5,8 % nezamestnanosť.

Súkromná spotreba by mala aj v nasledujúcich rokoch pokračovať v raste a reflektovať tak situáciu na trhu práce. Prorastový impulz by malo predstavovať zvyšovanie reálnych disponibilných príjmov, ktoré bude podporené najmä priaznivým vývojom miezd a jednorazovými opatreniami vlády. Dynamika miezd by mala odzrkadľovať rastúcu produktivitu práce, pnutia na trhu práce a zvyšovanie plátov vo verejnej správe. Ku koncu horizontu strednodobej predikcie by malo dôjsť k spomaleniu rastu spotrebiteľského dopytu vplyvom zmiernenia ekonomickej aktivity.

V roku 2018 vzrástla súkromná spotreba o 3,0 %, čo bolo podporené stabilným trhom práce. V nasledujúcich rokoch sa taktiež očakáva nárast súkromnej spotreby, v roku 2019 o 3,6 % a v roku 2020 o 3,7 %, ktorý je spôsobený hlavne pozitívnym vývojom na trhu práce a predvolebnými fiškálnymi stimulmi.

Miera inflácie dosiahla v roku 2018 úroveň 2,5 %. Strednodobá predikcia počíta s jej nezmenenou hodnotou aj na roky 2019 a 2020.

Španielsko⁷

Hrubý domáci produkt v Španielsku zaznamenal mierny pokles o 0,5 %. Ročný priemer HDP v roku 2018 bol 2,5 %, pričom podľa prognóz v roku 2019 ešte poklesne na úroveň 2,2 % a v roku 2020 dokonca na úroveň 1,8 %. Tieto čísla sú však stále nad priemerom alebo na úrovni priemeru eurozóny. K spomaleniu hospodárstva prispel predovšetkým nižší príspevok zahraničného dopytu, pokles rastu súkromnej spotreby a nárast hospodárskej a politickej neistoty. Rast výdavkov domácností na španielskom trhu (na rozdiel od Slovenského trhu) strácal na sile už v roku 2018, pretože úspory, ktoré sa dosiahli počas krízy, sa vyčerпали, čo spôsobilo, že dosiahol historické minimum.

Miera nezamestnanosti sa v nasledujúcich dvoch rokoch bude naďalej znižovať z 15,3 % v roku 2018 na 14,0 % v roku 2020. Tým sa uľahčí vytváranie pracovných miest a očakáva sa vytvorenie 800 000 nových pracovných miest.

⁶ Zdroj: NBS, Strednodobá predikcia Q1 2019.

⁷ Zdroj: Publikácia Savills „Spain Retail“, dostupná na: <https://pdf.euro.savills.co.uk/spain/nat-eng-2019/savills-retail-spain-may2019-eng.pdf>.

Investičný trh

Slovenská republika⁸

Pri pohľade na sektor retailu a kancelárskych priestorov vidíme, že silný dopyt po týchto investíciách ani po roku 2018 neutícha. Najväčší záujem v minulom roku mali investori o sektor kancelárskych nehnuteľností, do ktorého v celej Európe preinvestovali 127 mld. EUR, čo predstavuje medziročný nárast 6 %. V komerčných nehnuteľnostiach bola silná najmä kontinentálna Európa. Nehnuteľnosti tak zostávajú veľmi atraktívnym segmentom v porovnaní s inými triedami aktív, hlavne v dôsledku veľkého rozpätia medzi výnosmi z dlhopisov a výnosmi z najkvalitnejších kancelárskych budov (v prospech nehnuteľností).

Darilo sa aj realitným investíciám v strednej a východnej Európe. V roku 2018 dosiahli rekordný objem vo výške 12,6 mld. EUR a viac ako 20 mld. EUR, ak rátame aj Rakúsko a Rusko. Ide o najvyššie čísla od rekordného roku 2007, ktorý bol vlni dokonca prekonaný.

Veľmi dobré výsledky v roku 2018 dosiahol aj slovenský realitný trh s transakciami na úrovni viac ako 800 mil. EUR. Veľmi silným sektorom v realitnom biznise na Slovensku bol najmä retail, čiže nehnuteľnosti pre maloobchod. Rok 2019 by mal byť v tomto smere ešte lepší s transakčným objemom na úrovni 1 mld. EUR.

V sektore kancelárskych priestorov sa vo štvrtom kvartáli 2018 celková ponuka v Bratislave rozrástla, dosiahla takmer 1,8 mil. m² a pribudli k nej kancelárske priestory v štandarde A. Tie tvoria 61 % ponuky, zvyšných 39 % sú kancelárske priestory v štandarde B. Dokončené boli kancelárske projekty Twin City Tower a Landererova 12, ktoré spoločne priniesli na trh takmer 54 tis. m² moderných kancelárskych priestorov a zároveň zvýšili počet zelených administratívnych budov. V prvom kvartáli 2019 očakávame dokončenie projektu Pressburg Tower, ktorý prinesie viac ako 16 000 m² kancelárskych priestorov.

Počas štvrtého kvartálu 2018 boli uzavreté transakcie na celkovú výmeru viac ako 71 000 m², čo v porovnaní s tretím kvartálom 2018 predstavuje 154 % nárast transakcií. Viac ako polovicu z nich tvorilo prerokovanie nájmov (56 %), nové nájom v tomto kvartáli predstavovali 19 %, predprenájmy tvorili 8 %, a 17 % podiel patril expanziám. V štvrtom kvartáli 2018 bola najväčšia zaznamenaná transakcia (prerokovanie súčasného nájmu) na trhu prenájmu kancelárskych priestorov vo výmere 10 147 m². Okrem tejto transakcie bolo zaznamenaných ešte ďalších štrnásť väčších transakcií, ktoré presiahli výmeru 1 000 m². Na konci roka 2018 dominovali na trhu transakcie spoločností zo sektora IT (33 %) nasledované spoločnosťami z oblasti finančných služieb, bankovníctva a poisťovníctva (23 %).

Miera neobsadenosti na konci roka 2018 mierne stúpla. Zvýšila sa na 5,99 % z pôvodných 5,14 % v predošlom kvartáli. Najnižšia miera neobsadenosti bola zaznamenaná v Bratislave III (2,23 %), nasledovaná Bratislavou I (4,88 %), Bratislavou II (6,82 %) a Bratislavou V (8,48 %). Najvyššia miera neobsadenosti je v časti Bratislava IV, ktorá je na úrovni 11,63 %. Prime rent ostal na nezmenenej úrovni 17,00 EUR/m²/mesiac.

Španielsko⁹

Podľa oficiálnych údajov zo španielskej asociácie nákupných centier (AECC) vzrástol na konci roka 2018 predaj nákupných centier o 45 485 miliónov EUR, čo je medziročne o 2,7 % a 1,60 bodu menej ako nárast zaznamenaný v roku 2017. Percentuálne rozdelenie predajov na španielskom retailovom trhu je nasledovné: 4 % zastáva online predaj, 19 % obchodné centrá a 77 % stále udržiavajú obchody na hlavných triedach v mestách.

Komerčné priestory v tradičných maloobchodoch už presahujú 16,7 miliónov m² a 625 maloobchodných prevádzok. Medzi tieto obchody patria nákupné centrá, outletové komplexy, centrá voľného času, maloobchodné parky a hypermarkety. Z porovnania s predchádzajúcim rokom vyplýva nárast priestoru o 1,7 %. Jedným zo sektorov, ktoré určujú výkonnosť nákupných centier, je vo väčšej miere móda, pretože v mnohých centrách predstavuje viac ako 50 % prenajímateľnej plochy.

⁸ Zdroj: Výročná správa spoločnosti EUROVEA, a. s., zostavená za rok 2018, dostupná na: https://eurovea.sk/sites/default/files/static-dokumenty/eurovea_rocna_financna_sprava_emitenta_2018.pdf

⁹ Zdroj: Publikácia Savills „Spain Retail“, dostupná na: <https://pdf.euro.savills.co.uk/spain/nat-eng-2019/savills-retail-spain-may2019-eng.pdf>.

Dopyt je primárne zameraný na malé nákupné centrá, v ktorých sa zvyčajne nachádzajú supermarkety, ako aj na hlavné a sekundárne maloobchodné parky. Predaj nákupných centier naďalej rastie, a to aj napriek zrelosti odvetvia a zvýšeniu e-commerce. V roku 2019 má dôjsť k otvoreniu obchodných centier a parkov o celkovej ploche približne 260 254 m². Medzi najväčších developerov patrí Lar Real Estate Socimi, Merlin properties a Grupo Alvores.

Napriek neistote v maloobchodnom sektore bol rok 2018 rekordným rokom pre investície a dosiahol veľmi podobné úrovne ako v roku 2017. Celková hodnota transakcií bola 3 650 mil. EUR, čo predstavuje takmer 32 % z celkového maloobchodu, čo je oveľa viac ako v priemere v roku 2011 (25 %).

Z hľadiska objemu je však stále najdôležitejšia tzv. tradičný sektor (tj. nákupné centrá, maloobchodné sklady a supermarkety/hypermarkety). Investície do retailu sa však v roku 2018 znížili na 68 % (pre porovnanie, v roku 2017 predstavovali 85 %).

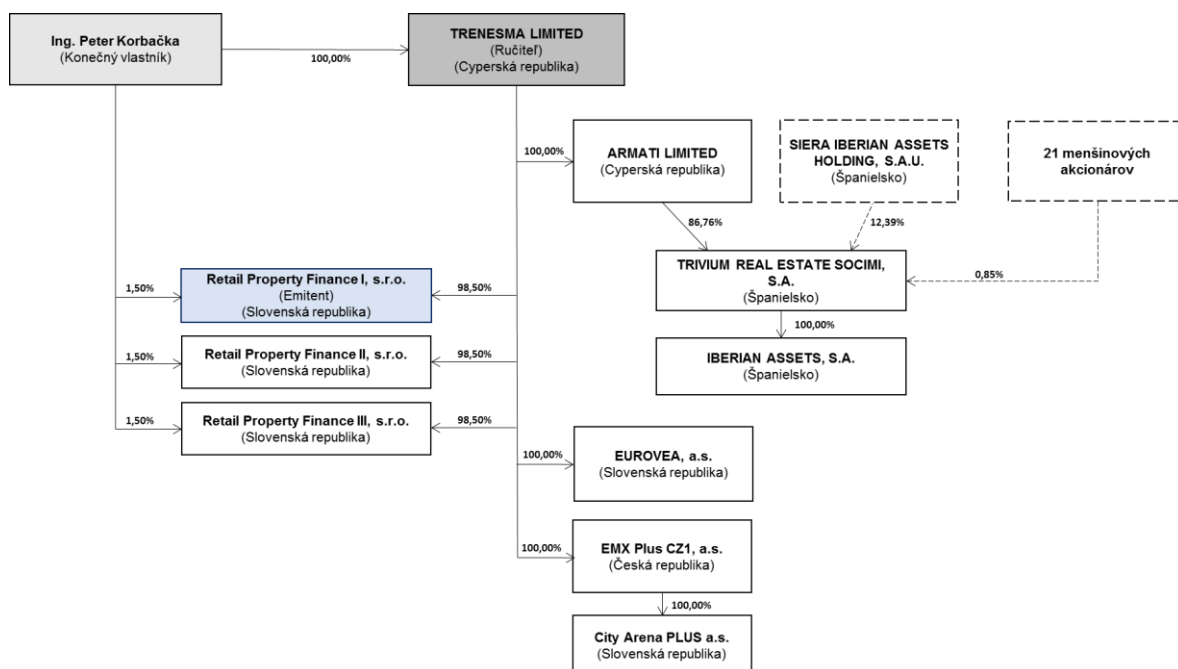
3.6 Organizačná štruktúra

(a) Pozícia Ručiteľa v Skupine

Ručiteľom je spoločnosť TRENESMA LIMITED, ktorá ovláda Skupinu, pričom do nej patrí Emitent aj ostatné dcérske spoločnosti Ručiteľa. Spoločnosť TRENESMA LIMITED je ovládaná Ing. Petrom Korbačkom, ktorý vlastní 100 % kmeňových akcií Ručiteľa, s ktorými je spojených 100 % hlasovacích práv v Ručiteľovi.

(b) Organizačná štruktúra Skupiny

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



(c) Závislosť Ručiteľa od subjektov zo Skupiny

Ručiteľ predovšetkým drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach zo Skupiny. Z tohto dôvodu je do významnej miery závislý od príjmov z dividend a splátok istín a úrokov z pôžičiek poskytnutých

dcérskym spoločnostiam, pričom tieto závisia od úspešnosti podnikania jeho dcérskych spoločností. Ak by dcérske spoločnosti nedosahovali očakávané výsledky, malo by to významný vplyv na príjmy Ručiteľa a na jeho schopnosť plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky bude významne ovplyvnená hodnotou jeho majetkových účastí a finančnou a hospodárskou situáciou jednotlivých členov Skupiny. Táto závislosť na členoch Skupiny môže byť prehĺbená, ak Ručiteľ poskytne niektorému členovi Skupiny pôžičku alebo úver. Prípadná neschopnosť príslušného člena Skupiny splatiť danú pôžičku alebo úver by mohla mať významný nepriaznivý vplyv na Ručiteľa.

3.7 Informácie o trende

Emitent vyhlasuje, že od dátumu poslednej zverejnenej auditovanej účtovnej závierky Ručiteľa overenej audítorom nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhládok Ručiteľa.

Emitentovi ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu nie sú známe trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, ktoré by s reálnou pravdepodobnosťou mali mať podstatný negatívny vplyv na perspektívu Ručiteľa.

3.8 Prognózy a odhady zisku

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

3.9 Riadiace a dozorné orgány

Ručiteľ je spoločnosť s ručením obmedzeným (*limited liability company*) založená podľa práva Cyperskej republiky so sídlom v Cyperskej republike. Riadiaci orgán Ručiteľa predstavuje konateľ a valné zhromaždenie. Ručiteľ nemá zriadenú dozornú radu, pričom povinnosť zriadiť dozornú radu Ručiteľovi v zmysle platných právnych predpisov nevzniká.

(a) Členovia riadiacich a dozorných orgánov

Štatutárnym orgánom Ručiteľa je riaditeľ (*director*) a valné zhromaždenie je najvyšší orgánom spoločnosti. Riaditeľ je oprávnený konať v mene Ručiteľa vo všetkých veciach a zastupuje Ručiteľa voči tretím osobám, v konaní pred súdom a inými orgánmi. Riaditeľ riadi Ručiteľa a samostatne koná v jeho mene navonok, a to v súlade s obmedzeniami stanovenými stanovami Ručiteľa. Riaditeľ je volený a odvolávaný valným zhromaždením Ručiteľa. Funkčné obdobie riaditeľa platí do odvolania valným zhromaždením. V mene spoločnosti koná a za spoločnosť podpisuje riaditeľ. Riaditeľ je oprávnený konať samostatne.

Pracovná kontaktná adresa riaditeľa je Kyriakou Matsi, 16, EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites, 1082 Nikózia, Cyperská republika. Prehľad relevantných údajov o riaditeľovi je uvedený nižšie.

Maria Skarpari

Funkcia s dňom vzniku: Riaditeľ od 26. marca 2019

Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie: Maria Skarpari je kvalifikovaný právnik, absolvovala Aristotelion University Thessalonikis v Grécku, kde vyštudovala v odbore a od roku 1980 je registrovaná ako členka Nicosia Bar Association a Cyprus Bar Association. Pokiaľ ide o jej profesionálne skúsenosti, v období rokov 1993 až 1997 pracovala ako právnik v spoločnosti Michalakis Kyprianou & Associates. Od roku 1997 až doteraz pracuje ako právnik v spoločnosti D. Hadjinestoros & Co LLC Law firm. Maria Skarpari má skúsenosti v oblasti obchodného, bankového i rodinného práva. Od 26. marca 2019 je riaditeľkou v spoločnosti TRENESMA LIMITED.

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

Emitent si nie je vedomý žiadneho možného stretu záujmov medzi povinnosťami riaditeľa Ručiteľa k Ručiteľovi a jeho súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

3.10 Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločnosti

Ručiteľ nemá zriadený revízny výbor. Ručiteľ sa v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Cyperskej republiky.

3.11 Hlavní akcionári

(a) **Kontrola nad Ručiteľom**

Ručiteľ ovláda Skupinu a Emitenta a je ovládaný Ing. Petrom Korbačkom, ktorý vlastní 100 % kmeňových akcií Ručiteľa, s ktorými je spojených 100 % hlasovacích práv v Ručiteľovi.

Povaha kontroly nad Ručiteľom (a nepriamo Emitentom) zo strany Konečného vlastníka vyplýva z jeho priameho vlastníctva príslušného obchodného podielu a hlasovacích práv v Ručiteľovi.

Opatrenia proti zneužitiu kontroly a riadiaceho vplyvu sú dané právnymi predpismi o vzťahoch medzi ovládajúcou a ovládanou osobou podľa príslušného právneho poriadku. Pokiaľ je Emitentovi známe, Ručiteľ neprijal žiadne ďalšie opatrenia proti zneužitiu kontroly zo strany jeho akcionára.

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

Emitent si nie je vedomý existencie žiadnych mechanizmov alebo dojednaní, ktoré by mohli viesť ku zmene kontroly nad Ručiteľom.

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

(a) **Historické finančné údaje**

Za rok končiaci 31. decembra 2018 vypracoval Ručiteľ konsolidovanú účtovnú závierku zostavenú podľa IFRS. Táto konsolidovaná účtovná závierka bola overená audítorm a správa audítora tvorí jej súčasť. Uvedená konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa je uvedená v prílohe 2 tohto Prospektu.

Za rok končiaci 31. decembra 2017 vypracoval Ručiteľ konsolidovanú účtovnú závierku zostavenú podľa IFRS. Táto konsolidovaná účtovná závierka bola overená audítorm a správa audítora tvorí jej súčasť. Uvedená individuálna účtovná závierka Ručiteľa je uvedená v prílohe 3 tohto Prospektu.

Okrem údajov prevzatých z auditovaných účtovných závierok Ručiteľa, žiadne iné údaje týkajúce sa Ručiteľa uvedené v tomto Prospekte neboli overené audítorm.

Finančné údaje Ručiteľa vyplývajúce z uvedenej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky a auditovaných individuálnych účtovných závierok sú nasledovné:

Súvaha

(auditované konsolidované údaje v súlade s IFRS, v EUR)

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Majetok			
Nehmotný majetok	16 426 268	89 169 193	299 236
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	2 094 209	315 384 174	319 728 920
Investičné nehnuteľnosti	976 957 501	–	–

PROSPEKT CENNÉHO PAPIERA

Deriváty určené ako zabezpečovací nástroj	1 523 615	–	–
Odložené daňové pohľadávky	547 939	–	–
Dlhodobý majetok celkom	997 549 532	404 553 367	320 028 156
Zásoby	54 662	65 601	88 583
Pohľadávky z obchodného styku	9 407 201	3 316 338	4 242 572
Iné investície	5 502	–	–
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	41 851 536	20 070 817	17 606 087
Obežný majetok celkom	51 318 901	23 452 756	21 937 242
Majetok celkom	1 048 868 433	428 006 123	341 965 398
Vlastné imanie a záväzky			
Základné imanie	1 000	1 000	1 000
Priradené vlastníkom a Materskej spoločnosti	-12 714 433	-12 714 433	-12 714 433
Nerozdelený zisk / (Neuhradené straty minulých rokov)	177 810 443	88 689 263	-6 069 610
Nekontrolné podiely	31 983 760	-58	-93
Vlastné imanie celkom	197 080 770	75 975 772	-18 783 136
Záväzky			
Bankové úvery a pôžičky	743 098 444	332 044 800	340 000 000
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	10 199 194	4 065 819	3 604 355
Derivátové finančné nástroje	1 019 462	–	–
Odložené daňové záväzky	11 800 006	–	–
Dlhodobé záväzky celkom	766 117 106	336 110 619	343 604 355
Úvery a pôžičky	67 206 202	9 425 000	9 425 000
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	17 176 578	5 081 735	5 884 599
Derivátové finančné nástroje	948 718	1 087 731	1 606 282
Krátkodobé daňové záväzky	339 059	325 266	228 298
Krátkodobé záväzky celkom	85 670 557	15 919 732	17 144 179
Záväzky celkom	851 787 663	352 030 351	360 748 534
Vlastné imanie a záväzky celkom	1 048 868 433	428 006 123	341 965 398

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľa

Výkaz ziskov a strát

(auditované konsolidované údaje v súlade s IFRS, v EUR)

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Celkové prevádzkové výnosy	52 234 176	40 743 447	44 047 839
Náklady na predaj	-21 107 687	-2 912	-874 792
Hrubý zisk	31 126 489	40 740 535	43 173 047
Ostatné prevádzkové príjmy	10 411 330	1 325 324	-1 610 829
Čistý zisk z investičných činností	66 994 804	–	–
Náklady na predaj a distribúciu	-1 634 277	-1 926 631	-1 950 346
Administratívne náklady	-10 921 386	-8 505 850	-8 909 565
Čistá strata zo (zníženia) hodnoty finančných a zmluvných aktív	-3 499 020	–	–
Ostatné náklady	-6 718 974	-16 008 557	-20 259 039

PROSPEKT CENNÉHO PAPIERA

Celkové prevádzkové príjmy, netto	85 758 966	15 624 821	10 443 268
Finančné výnosy	18 428	17 122	2 057
Finančné náklady	-13 157 954	-10 078 338	-15 026 284
Výsledok hospodárenia pred zdanením	72 619 440	5 563 605	-4 580 959
Daň z príjmov	-175 428	-210 397	-202 645
Výsledok hospodárenia za obdobie po zdanení	72 444 012	5 353 208	-4 783 604
Ostatné súčasti komplexného výsledku za účtovné obdobie (po zdanení)	-	-	-
Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie	72 444 012	5 353 208	-4 783 604

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľa

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31/12/2018

EUR	Základné imanie	Kapitálová rezerva	Nerozdelený zisk	Celkový vlastný kapitál prípadaajúci na akcionárov	Nekontrolné podiely	Celkom
Stav k 1. januáru 2017	1 000	-12 714 433	-6 069 610	-18 783 043	-93	-18 783 136
Súhrnný výsledok hospodárenia						
Čistý zisk za rok	-	-	5 353 208	5 353 208	-	5 353 208
Ostatné súhrnné výnosy za rok - Rozdiely súvisiace s prepočítaním goodwillu v Eurovea, a.s.	-	-	89 405 665	89 405 665	-	89 405 665
Transakcie s vlastníkmi						
NCI Eurovea Hotel, s.r.o.	-	-	-	-	35	35
Stav k 31. decembru 2017 / 1. januáru 2018	1 000	-12 714 433	88 689 263	75 975 830	-58	75 975 772
Súhrnný výsledok hospodárenia						
Čistý zisk za rok	-	-	72 444 012	72 444 012	-	72 444 012
Ostatné súhrnné výnosy za rok - Rozdiely súvisiace s prepočítaním goodwillu v EMX Plus CZ1 Group	-	-	16 677 168	196 499 272	-	196 499 272
Transakcie s vlastníkmi						
NCI Eurovea Hotel, s.r.o.	-	-	-	-	31 983 760	31 983 760
Odstránenie NCI Eurovea Hotel, s.r.o., pri predaji	-	-	-	-	58	58
Stav k 31. decembru 2018	1 000	-12 714 433	177 810 443	165 097 010	31 983 760	197 080 770

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľa

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31/12/2017

EUR	Základné imanie	Kapitálová rezerva	Nerozdelený zisk	Celkový vlastný kapitál prípadaajúci na akcionárov	Nekontrolné podiely	Celkom
Stav k 1. januáru 2016	1 000	80 814 611	-24 597 484	56 218 127	-1 826	56 216 301
Súhrnný výsledok hospodárenia						
Čistá strata za rok	-	-	-4 783 604	-4 783 604	-	-4 783 604
Výsledok hospodárenia za rok - nerozdelený zisk Skupiny	-	-	23 311 478	-	-	-
Transakcie s vlastníkmi						
Priradené vlastníkom a Materskej spoločnosti	-	-93 529 044	-	-93 529 044	-	-93 529 044
NCI Eurovea Hotel, s.r.o.	-	-	-	-	1 733	1 733

PROSPEKT CENNÉHO PAPIERA

Stav k 31. decembru 2016 / 1. januáru 2017

	1 000	-12 714 433	-6 069 610	-18 783 043	-93	-18 783 136
Súhrny výsledok hospodárenia						
Čistá strata za rok	–	–	5 353 208	5 353 208	–	5 353 208
Ostatné súhrné výnosy za rok - Rozdiely súvisiace s prepočítaním goodwillu v Eurovea, a.s.	–	–	89 405 665	–	–	1 046 722
Transakcie s vlastníkmi						
NCI Eurovea Hotel, s.r.o.	–	–	–	–	35	35
Stav k 31. decembru 2017	1 000	-12 714 433	88 689 263	75 975 829	-58	75 975 771

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľa

Prehľad peňažných tokov

(auditované konsolidované údaje v súlade s IFRS, v EUR)

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
PREVÁDZKOVÁ ČINNOSŤ			
Zisk / (strata) pred zdanením	72 619 440	5 563 605	-4 580 959
<i>Upravené o:</i>			
Odpisované nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	10 614 224	8 445 216	8 745 680
Kurzový rozdiel vyplývajúci z prevodu dlhodobého majetku v cudzích menách	52 346	–	–
Nerealizovaný kurzový zisk / (strata)	10 242	-291	4 314
Amortizácia počítačového softvéru	6 179	10 714	33 246
Amortizácia ochranných známk a licencií	4 552	4 248	6 384
Prebytok podielu Skupiny na čistej skutočnej hodnote aktív a pasív dcér nad obstarávacími nákladmi	–	–	7 246 144
Straty z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia	–	–	29 494
Strata z predaja investícií v dcérskych spoločnostiach	12 072	–	–
(Zisk) z predaja investičného majetku	-632 796	–	–
Skutočná hodnota (zisky) z investičného majetku	-66 374 080	–	–
Zrušenie zníženia hodnoty - nehmotný majetok	–	–	-10 424 860
Zrušenie zníženia hodnoty - nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	-4 403 000	–	-5 000 000
Poplatok za zníženie – hodnoty pre úvery spriazneným stranám	3 499 020	–	–
Výnosové úroky	-28 788	-20 143	-2 057
Úrokové náklady	12 279 407	9 940 025	13 872 592
Postúpenie poskytnutých pôžičiek	1 000 000	–	–
Zisk z postúpenia pohľadávok	-5 059 028	–	–
	23 599 790	23 943 374	9 929 978
Zmeny pracovného kapitálu:			
Zmena stavu zásob a prebiehajúcej práce	10 939	22 982	1 763 813
Zmena obchodných a iných pohľadávok	-6 090 755	926 234	952 969
Zmena hodnoty derivátových finančných nástrojov	-643 166	-518 551	1 606 282
Zmena obchodných a iných záväzkov	19 191 875	-341 400	-1 128 995
Peňažné toky z prevádzkových činností	36 068 683	24 032 639	13 124 047
Prijaté úroky	1 326	3 312	–

Zaplatená daň	79 214	-113 429	-201 706
Peňažné toky z prevádzkových činností	36 149 223	23 922 522	12 922 341
INVESTIČNÁ ČINNOSŤ			
Platby za kúpu nehmotného majetku	-89 883	-	-39 060
Platby za kúpu nehnuteľností, zariadenia a vybavenia	-609 747	-4 100 470	-2 588 885
Platby za kúpu investičného majetku	-520 579 379	-	-
Poskytnuté pôžičky	-9 303 409	-2 000 000	-
Prijaté splátky úveru	4 815 100	2 000 000	-
Platby za kúpu iných investícií	-5 502	-	-
Výnosy z predaja nehmotného majetku	2 085	-	18 976
Výnosy z predaja nehnuteľností, strojov a zariadení a nehmotného majetku	1 414 161	-	31 810
Výnosy z predaja investičného majetku	18 927 316	-	-
Výnosy z predaja investícií do dcérskych spoločností	10 250	-	-
Prijaté úroky	17 969	16 831	2 057
Pohyb goodwillu	33 607 242	520 780	100 761 123
Čistý peňažný tok použitý v (-) investičných činnostiach	-471 793 797	-3 562 859	98 186 021
FINANČNÁ ČINNOSŤ			
Uhradené úroky a pôžičky	-35 487 022	-8 000 000	-355 328 683
Prijaté úroky a pôžičky	505 388 503	44 540	359 416 160
Nerealizovaný kurzový zisk / (strata)	-10 242	291	-4 314
Zaplatené úroky	-12 465 946	-9 939 765	-15 328 585
Pohyb v kapitálovej rezerve	-	-	-93 529 044
Čistý peňažný tok vytvorený (+) / použitý pri (-) finančných činnostiach	457 425 293	-17 894 934	-104 774 466
Čisté zvýšenie/(zníženie) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	21 780 719	2 464 729	6 333 896
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku obdobia	20 070 817	17 606 087	11 272 191
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci vykazovaného obdobia	41 851 536	20 070 816	17 606 087

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľa

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

Ručiteľ nebol za obdobie posledných 12 mesiacov účastníkom žiadneho súdneho konania, správneho konania ani rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný negatívny vplyv na finančnú situáciu Ručiteľa.

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

Okrem uvedeného, od 31. decembra 2018, teda dátumu, ku ktorému bola zostavená posledná auditovaná účtovná závierka Ručiteľa, nedošlo k žiadnej negatívnej zmene vo finančnej alebo obchodnej situácii Ručiteľa, ktorá by mala významný nepriaznivý dopad na finančnú alebo obchodnú situáciu, budúce prevádzkové výsledky, peňažné toky či celkové vyhliadky Ručiteľa.

3.13 Významné zmluvy

Podľa najlepšieho vedomia Emitenta, Ručiteľ neuzatvoril žiadne významné zmluvy mimo bežného predmetu svojej činnosti opísaného v tomto Prospekte, ktoré by mohli viesť ku vzniku povinností alebo nároku

ktoréhokoľvek člena Skupiny, ktorý by bol podstatný pre schopnosť Ručiteľa plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

3.14 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov

Emitent v článku 3.5 „*Prehľad podnikateľskej činnosti*“ použil nasledovné údaje tretích strán:

- Publikácia Savills „Valuačný report Savills, September 2018“;
- Publikácia NBS „Strednodobá predikcia Q1 2019“, dostupná na www.nbs.sk;
- Zdroj: Publikácia Savills „Spain Retail“, dostupná na: <https://pdf.euro.savills.co.uk/spain/nat-eng-2019/savills-retail-spain-may2019-eng.pdf>;
- Výročná správa spoločnosti EUROVEA, a. s., zostavená za rok 2018, dostupná na: https://eurovea.sk/sites/default/files/static-dokumenty/eurovea_rocna_financna_sprava_emitenta_2018.pdf; a
- Publikácia Savills / Aquirre - Newman „Valuačný report Savills / Aquirre – Newman“.
- Publikácia CBRE „Investičné memorandum CBRE - Valle Real“.

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 týchto údajov.

V Prospekte neboli použité žiadne vyhlásenia pripisované určitej osobe ako znalcovi.

3.15 Opis Ručiteľského vyhlásenia

Ručiteľ sa podľa Ručiteľského vyhlásenia bezpodmienečne a neodvolateľne zaviazal podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nespĺní akýkoľvek Zabezpečený záväzok (ako je definovaný nižšie) v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa dlhopisov zaplatí takú čiastku nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta v súlade s časťou 4 Ručiteľského vyhlásenia. Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Majiteľ dlhopisov nebude povinný vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku z Dlhopisov predtým, ako si uplatní svoje práva podľa Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

Pre účely Ručiteľského vyhlásenia sa za „Zabezpečené záväzky“ považujú (i) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a (ii) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatnosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti povinností z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu).

Ručiteľské vyhlásenie sa stalo platným a účinným dňa 17. mája 2019 a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov.

Záväzky Ručiteľa vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nezabezpečené a nepodriadené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

Ručiteľ v Ručiteľskom vyhlásení prehlásil a potvrdil, že sa oboznámil s Prospektom, vrátane podmienok Dlhopisov, a Zmluvou s administrátorom, súhlasil s nimi a bude nimi viazaný v znení všetkých ich prípadných zmien a dodatkov v rozsahu, v akom tieto dokumenty upravujú postavenie, práva a povinnosti Ručiteľa.

Ručiteľ vykoná každú platbu na základe Ručiteľského vyhlásenia prostredníctvom Administrátora. Po prijatí čiastky určenej na výplatu Majiteľovi dlhopisov vykoná Administrátor v mene Ručiteľa platby na príslušný účet Majiteľa dlhopisov; článok 14 Podmienok sa použije primerane. Pre účely vykonania platby má Administrátor právo požadovať od Majiteľa dlhopisov predloženie dokladov, informácií a splnenie ďalších náležitostí podľa článku 14.4 Podmienok. Všetky platby vykonané Ručiteľom namiesto Emitenta na základe Ručiteľského vyhlásenia budú bez akejkoľvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, s výnimkou ak by takéto zrážky boli povinné vykonať aj Emitent alebo Administrátor v súlade s podmienkami Dlhopisov.

Ručiteľ v Ručiteľskom vyhlásení vyhlásil a zaručil sa Majiteľom dlhopisov odo dňa účinnosti Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov, že:

- je oprávnený platne vystaviť Ručiteľské vyhlásenie a vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia,
- má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie Ručiteľského vyhlásenia, a
- obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z Ručiteľského vyhlásenia.

Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad, ako aj všetky mimozmluvné záväzky v súvislosti s ním, sa riadia právom Slovenskej republiky. Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vzniknú na základe Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike. Ručiteľské vyhlásenie predstavuje zabezpečenie Dlhopisov v zmysle §20b Zákona o dlhopisoch.

Ak niektoré ustanovenie Ručiteľského vyhlásenia je alebo sa stane v akomkoľvek ohľade nezákonným, neplatným alebo nevymáhateľným podľa práva ktoréhokoľvek právneho poriadku, nebude tým dotknutá platnosť ani vymáhateľnosť ostatných ustanovení Ručiteľského vyhlásenia, ani platnosť a vymáhateľnosť tohto ustanovenia podľa akéhokoľvek iného právneho poriadku.

Podpísané Ručiteľské vyhlásenie tvorí prílohu 4 tohto Prospektu.

4. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH

4.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v článku 4 Prospektu „*Údaje o cenných papieroch*“ ako aj v celom Prospekte je Emitent – spoločnosť Retail Property Finance I, s.r.o., so sídlom Pribinova 10, 811 09 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 52 261 913, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 135971/B, v mene ktorej pre účely Prospektu koná konateľ Radoslav Mokrý.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v článku 4 Prospektu „*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 9. decembra 2019

Radoslav Mokrý
Konateľ

4.2 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch vo vzťahu k Dlhopisom sú uvedené v článku 1.3 Prospektu „*Rizikové faktory vzťahujúce k Dlhopisom*“.

4.3 Základné informácie

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

Emitent poveril J&T IB and Capital Markets, a.s., so sídlom Pobřežní 297/14, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00, IČO: 247 66 259, zapísanú v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, spisová zn.: B 16661 (ďalej len **Aranžér**), na základe príkaznej zmluvy činnosťou spojenou s prípravou a zabezpečením vydania Dlhopisov, pričom Aranžér vykonáva tieto činnosti v zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 písm. f) Zákona o cenných papieroch.

Emitent ďalej na základe uvedenej príkaznej zmluvy a zmluvy o zabezpečení umiestnenia Dlhopisov poveril spoločnosť J & T BANKA, a.s., so sídlom Pobřežní 297/14, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00, IČO: 471 15 378 zapísaného v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, spisová zn.: B 1731, ako Hlavného manažéra ponuky Dlhopisov činnosťou spojenou so zabezpečením umiestnenia Dlhopisov. Pri emisii Dlhopisov môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Hlavného manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Hlavného manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov v zmysle zmluvy o zabezpečení umiestnenia dlhopisov uzatvorenej medzi Emitentom a Hlavným manažérom a na druhej strane medzi záujmom Hlavného manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom. Môže tiež dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov v súvislosti s poskytovaním služieb Hlavného manažéra v súvislosti s Dlhopismi a úverovým financovaním, ktoré Hlavný manažér poskytol niektorým členom Skupiny, ako banka.

Emitent poveril spoločnosť J & T BANKA, a.s., vykonávať činnosti fiškálneho a platobného agenta súvisiace s plátbou úrokov a splácaním Dlhopisov (ďalej len **Administrátor**). Vzťah medzi Emitentom a Administrátorom v súvislosti s úhradou platieb v prospech majiteľov Dlhopisov a v súvislosti s niektorými ďalšími administratívnymi úkonmi vo vzťahu k Emisii je upravený zmluvou uzavretou medzi Emitentom a Administrátorom (ďalej len **Zmluva s administrátorom**). Emitent okrem toho poveril spoločnosť J&T BANKA, a.s. vykonávať činnosti agenta pre výpočty na základe podmienok Zmluvy s agentom (ďalej len **Agent pre výpočty**) a služieb kotočného agenta (ďalej len **Kotočný agent**) v súvislosti s prijatím Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Ku dňu, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený, nie je známy žiadny iný záujem akejkoľvek fyzickej alebo právnickej osoby zúčastnenej na Emisii, ktorý by bol podstatný pre emisiu či ponuku Dlhopisov.

(b) Dôvody ponuky a použitie čistej sumy výnosov z Emisie

Účelom použitia čistej sumy výnosov získanej vydaním Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov bolo primárne financovanie spoločností v Skupine prostredníctvom úveru/pôžičky. Emitent očakáva, že peňažné prostriedky budú použité najmä na refinancovanie existujúcich úverov a pôžičiek a na financovanie ďalších podnikateľských aktivít. Emitent odhaduje, že odmeny náklady a výdavky súvisiace s emisiou, ktoré sa týkajú najmä vypracovania Prospektu a súvisiacich služieb, schválenia Prospektu, pridelenia ISIN, vydania Dlhopisov, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, právnych služieb a iných odborných činností (ďalej len **Náklady**) budú spolu okolo 420 000 EUR.

(c) Audit informácií, informácie znalcov a tretích strán

V článku 4 Prospektu „*Údaje o cenných papieroch*“ sa nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu, a ani nie sú v nej použité vyhlásenia alebo správy pripísané určitej osobe ako znalcovi ani informácie získané od tretej strany.

4.4 Podmienky Dlhopisov

Táto časť Prospektu uvádza prepis emisných podmienok Dlhopisov, ktoré Emitent vydal ako samostatný dokument v slovenskom jazyku podľa práva Slovenskej republiky dňa 17. mája 2019:

[Začiatok prepisu emisných podmienok]

Dlhopisy s nulovou úrokovou sadzbou splatné v roku 2026 v celkovom objeme do 25 000 000 EUR, ISIN: SK4000015301 (ďalej len **Emisia** alebo **Dlhopisy**, pričom tento pojem zahŕňa aj jeden **Dlhopis**), ktoré sú vydávané spoločnosťou Retail Property Finance I, s.r.o., so sídlom Pribinova 10, 811 09 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 52 261 913, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 135971/B (ďalej len **Emitent**), sa riadia týmito emisnými podmienkami (ďalej len **Podmienky**).

1. PRÁVNE PREDPISY UPRAVUJÚCE VYDANIE DLHOPISOV

- 1.1 Dlhopisy sú vydané v súlade so zákonom č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**).
- 1.2 Vydanie Dlhopisov bolo schválené rozhodnutím konateľov Emitenta zo dňa 6. mája 2019.

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

- 2.1 Druhom cenného papiera je dlhopis, ktorý je zabezpečený Ručiteľským vyhlásením.
- 2.2 Názov Dlhopisov je RPF I 2026.
- 2.3 Celková menovitá hodnota Emisie, a teda najvyššia suma menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov, je 25 000 000 EUR. Mena emisie je euro.
- 2.4 Pri stanovení emisného kurzu (ďalej len **Emisný kurz**) a výnosu Dlhopisov ako rozdielu medzi Menovitou hodnotou a Emisným kurzom sa uvažuje s ročným výnosom do splatnosti 6,50 % p. a. Pre Dátum emisie ako prvý deň úpisu je Emisný kurz podľa nižšie uvedeného vzorca stanovený na 64,351 % Menovitej hodnoty.
- 2.5 Emisný kurz každého Dlhopisu upísaného po Dátume emisie sa vypočíta podľa nasledovného vzorca:

$$EK = \frac{1}{(1 + 0,065)^{Zostávajúca splatnosť}}$$

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

- 2.6 Pre účely výpočtu Emisného kurzu (ako aj odkupnej ceny podľa článku 13.6 a čiastky predčasného splatenia podľa článku 13.5 a 15.5) sa bude mať za to, že jeden rok obsahuje 360 dní rozdelených do 12 mesiacov po 30 kalendárnych dňoch, pričom v prípade neúplného mesiaca sa bude vychádzať z počtu skutočne uplynulých dní (ďalej len **Konvenia BCK Standard 30E/360**).

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

3. PODOBA, FORMA, MENOVIÁ HODNOTA, SPÔSOB VYDANIA DLHOPISOV

- 3.1 Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera evidovaného v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, IČO: 31 338 976, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 493/B (ďalej len **CDCP**).
- 3.2 Dlhopisy budú vydané v mene euro vo forme na doručiteľa, v menovitej hodnote každého Dlhopisu vo výške 100 000 EUR (ďalej len **Menovitá hodnota**) a v predpokladanom celkovom počte 250 kusov.
- 3.3 ISIN Dlhopisov je SK4000015301.
- 3.4 Deň vydania Dlhopisov (ďalej len **Dátum emisie**) je stanovený na 27. mája 2019. Dátum Emisie je deň začiatku vydávania Dlhopisov. Deň skončenia lehoty pre upisovanie v zmysle Zákona o dlhopisoch nastane uplynutím 12 mesiacov od Dátumu emisie, pričom po tomto dni nebudú upisované a vydávané žiadne ďalšie Dlhopisy.
- 3.5 Dlhopisy budú vydané na základe ponuky, pre ktorú sa podľa právnych predpisov Slovenskej republiky nevyžaduje zostavenie a zverejnenie prospektu, predovšetkým podľa Zákona o dlhopisoch a zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**).
- 3.6 Emitent sa zaväzuje požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na niektorom regulovanom trhu Burzy cenných papierov v Bratislava, a.s. do 31. decembra 2019 a pre tento účel v tejto lehote tiež zostaví a zverejní prospekt Dlhopisov. Emitent nemôže zaručiť, že žiadosť o prijatie Dlhopisov na obchodovanie bude prijatá.

4. MAJITELIA DLHOPISOV

- 4.1 Majiteľmi Dlhopisov budú osoby, ktoré budú evidované ako majitelia dlhopisov v Príslušnej evidencii (ďalej len **Majitelia**). Ak sú niektoré Dlhopisy evidované na držiteľskom účte vedenom CDCP, Emitent si vyhradzuje právo spoľahnúť sa na oprávnenie každej osoby, ktorá eviduje Majiteľa pre Dlhopisy evidované na držiteľskom účte, v plnom rozsahu zastupovať (priamo alebo nepriamo) Majiteľa a vykonávať voči Emitentovi na účet Majiteľa všetky právne úkony (či už v jeho mene alebo vo vlastnom mene) v súvislosti s Dlhopismi, akoby táto osoba bola ich majiteľom.
- 4.2 Pokiaľ právne predpisy alebo rozhodnutie súdu doručené Emitentovi nestanoví inak, budú Emitent a Administrátor pokladať každého Majiteľa za oprávneného majiteľa Dlhopisov vo všetkých ohľadoch a vyplácať mu platby v súlade s týmito Podmienkami.
- 4.3 **Príslušná evidencia** znamená evidenciu Majiteľov vo vzťahu k Dlhopisom vedenú CDCP alebo členom CDCP, alebo internú evidenciu osoby, ktorá eviduje Majiteľa, ktorého Dlhopisy sú evidované na držiteľskom účte.

5. PREVODITEĽNOSŤ A ZÁSTUPCA

- 5.1 Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená, avšak pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť v súlade s článkom 14.3 nižšie prevody Dlhopisov v CDCP

pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty (ako je tento pojem definovaný nižšie), v ktorý má nastať splatenie Menovitej hodnoty.

5.2 K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu v Príslušnej evidencii.

5.3 Zástupca Majiteľov nebol ustanovený.

6. PRÁVA SPOJENÉ S DLHOPISMI

6.1 Majiteľ má predovšetkým právo na splatenie Menovitej hodnoty (s prípadnou úpravou pri predčasnej splatnosti) a právo na účasť a na rozhodovanie na Schôdzi, v každom prípade v súlade s týmito Podmienkami. Majiteľ má tiež práva vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia, v súlade s jeho podmienkami.

6.2 Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené, s výnimkou obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne, najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z., o konkurze a reštrukturalizácii, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o konkurze**) a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch.

6.3 K Dlhopisom sa neviažu žiadne predkupné ani výmenné práva.

7. ÚDAJ O ZABEZPEČENÍ

7.1 Dlhopisy sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**) väčšinového spoločníka Emitenta, spoločnosti TRENESMA LIMITED, so sídlom Kyriakou Matsi, 16, EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites, 1082 Nikózia, Cyperská republika (ďalej len **Ručiteľ**). Ručiteľ sa podľa Ručiteľského vyhlásenia bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok (ako je definovaný v Ručiteľskom vyhlásení) v deň jeho splatnosti, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa zaplatí takú čiastku nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta v súlade s článkom 4 Ručiteľského vyhlásenia.

7.2 V Ručiteľskom vyhlásení Ručiteľ prevzal všetky záväzky a zaviazal sa plniť všetky povinnosti, ktoré má podľa týchto Podmienok.

7.3 Kópia Ručiteľského vyhlásenia tvorí prílohu týchto Podmienok.

8. STATUS ZÁVÄZKOV EMITENTA

8.1 Záväzky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, s výnimkou Ručiteľského vyhlásenia nezabezpečené, nepodmienené a nepodriadené záväzky Emitenta, ktoré sú vzájomne rovnocenné (*pari passu*) a budú vždy postavené čo do poradia svojho uspokojovania rovnocenne (*pari passu*) medzi sebou navzájom a aspoň rovnocenne (*pari passu*) voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nezabezpečeným, resp. obdobne zabezpečeným, nepodmieneným a nepodriadeným záväzkom Emitenta, s výnimkou tých záväzkov Emitenta, o ktorých tak ustanoví kogentné ustanovenie právnych predpisov.

8.2 Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa Zákona o konkurze bude podriadená akákoľvek pohľadávka z Dlhopisov voči Emitentovi, ktorej veriteľom je alebo kedykoľvek počas jej existencie bola osoba, ktorá je alebo kedykoľvek od vzniku pohľadávky bola spriaznenou

osobou Emitenta v zmysle § 9 Zákona o konkurze. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. Predpokladá sa, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisu nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.

8.3 Emitent sa zaväzuje zaobchádzať za rovnakých podmienok so všetkými Majiteľmi rovnako.

9. VYHLÁSENIE A ZÁVÄZOK EMITENTA

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

10. ZÁVÄZKY TÝKAJÚCE SA MINIMÁLNEHO VLASTNÉHO IMANIA SKUPINY

Emitent sa do doby splnenia všetkých peňažných záväzkov Emitenta voči Majiteľom vyplývajúcich z Dlhopisov zaväzuje (a zaväzuje sa zabezpečiť, že Ručiteľ po túto dobu dodrží) že hodnota vlastného imania Skupiny, teda hodnota uvedená v položke *Vlastné imanie celkom (Total Equity)* v každej konsolidovanej účtovnej závierke Ručiteľa zverejnenej podľa odseku 11.4(a) bude rovná alebo vyššia ako 30 000 000 EUR.

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

11. NEGATÍVNE ZÁVÄZKY

Emitent sa ďalej do doby splnenia všetkých peňažných záväzkov Emitenta voči Majiteľom vyplývajúcich z Dlhopisov zaväzuje nasledovne (a tiež sa zaväzuje zabezpečiť, že Ručiteľ po túto dobu dodrží záväzky nižšie formulované ako záväzky Ručiteľa):

11.1 Obmedzenia týkajúce sa zadĺženia a poskytnutia zabezpečenia

S výnimkou prípadov výslovne povolených v týchto Podmienkach Emitent sám neprijme ani nespôsobí prijatie alebo zvýšenie akýchkoľvek Záväzkov a 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.

Záväzok uvedený vyššie sa nevzťahuje na:

- (a) akékoľvek zabezpečovacie právo na podiely Emitenta v jeho dcérskych spoločnostiach v prospech tretích osôb;
- (b) akékoľvek zabezpečovacie právo v prospech tretích osôb, ktoré by obmedzilo práva Emitenta k jeho súčasnému alebo budúcemu majetku, ktoré sú predmetom takéhoto zabezpečovacieho práva a ktorých súhrnná hodnota nie je vyššia ako 10 000 000 EUR;

- (c) akékoľvek zabezpečovacie právo v prospech tretích osôb, aké sa obvykle poskytuje v rámci podnikateľskej činnosti vykonávanej Emitentom alebo zriadené v súvislosti s obvyklými bankovými operáciami Emitenta;
- (d) akékoľvek zabezpečovacie práva, ktoré viaznu na majetku Emitenta v čase jeho nadobudnutia alebo sú zriadené za účelom zabezpečenia záväzkov Emitenta vzniknutých výhradne v súvislosti s obstaraním takéhoto majetku alebo aktív alebo ich časti (okrem iného v súvislosti s nadobudnutím nových majetkových účastí na iných osobách);
- (e) akékoľvek zabezpečovacie práva tretích osôb, vyplývajúce z právnych predpisov alebo vzniknuté na základe súdneho alebo správneho rozhodnutia inak ako z dôvodu porušenia povinnosti zo strany Emitenta; a ani
- (f) zriadenie záväzku podriadenosti vo vzťahu k pohľadávkam Emitenta z Úveru TRENESMA.

Záväzky pre účely tohto článku znamenajú záväzky Emitenta zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky vyplývajúce z dlhového financovania, vrátane zo zmluvy o úvere, zmluvy o pôžičke, zo zmenky alebo z dlhopisu a obdobných úročených dlhov a vrátane ručiteľských záväzkov. Pre účely definície Záväzkov znamenajú „ručiteľské záväzky“ záväzky Emitenta za záväzky tretích osôb z dlhového financovania v prospech tretích osôb mimo Skupiny vo forme ručiteľského vyhlásenia či inej formy ručenia, zmenkovej záruky či prevzatia spoločného a nerozdielneho záväzku. Záväzky však nezahŕňajú:

- (a) záväzky z Dlhopisov;
- (b) akékoľvek záväzky vyplývajúce z dlhového financovania, vrátane ručiteľských záväzkov, ktoré existujú k Dátumu emisie; a ani
- (c) akékoľvek záväzky, ktoré sú podriadené záväzkom z Dlhopisov.

11.2 Obmedzenie distribúcií

Emitent ani Ručiteľ nenavrhnú uznesenie o rozdelení alebo vyplatení dividend, inej obdobnej výplaty alebo akejkoľvek inej platby (alebo úroku z nevyplatených dividend alebo inej výplaty) v hotovosti ani ako nepenažné plnenie v súvislosti s imaním Emitenta alebo Ručiteľa alebo akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v Emitentovi alebo Ručiteľovi (ďalej len **Distribúcia**) a ani nerozdelí alebo nevyplatí žiadnu Distribúciu. Pre odstránenie pochybností, Distribúcia nezahŕňa poskytnutie dlhového (vrátane podriadeného) financovania osobám v Skupine.

11.3 Obmedzenie transakcií s blízkymi osobami

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

Záväzok uvedený vyššie sa nevzťahuje na:

- (a) poskytnutie Úveru TRENESMA, vrátane zriadenia záväzku podriadenosti vo vzťahu k pohľadávkam Emitenta z Úveru TRENESMA; a

- (b) poskytnutie Úveru ARMATI (ako je definovaný v článku 13.5 nižšie), vrátane zriadenia záväzku podriadenosti vo vzťahu k pohľadávkam Ručiteľa z Úveru ARMATI.

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

11.4 Informačná povinnosť Emitenta

- (a) Emitent sám alebo prostredníctvom Ručiteľa zabezpečí, že na webovom sídle Emitenta podľa článku 20 bude zverejnená a Majiteľom sprístupnená každá úplná auditovaná ročná účtovná závierka Emitenta a každá auditovaná ročná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa vrátane správy audítora a to vždy v lehote najneskôr do piatich mesiacov po skončení príslušného účtovného roka Emitenta a Ručiteľa, prvýkrát do 31. mája 2020. Závierky musia byť vypracované v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo schválenými Radou pre medzinárodné štandardy (*International Accounting Standards Board*) v minulosti nazývanými Medzinárodnými účtovnými štandardmi (*IAS*) v rozsahu a znení prijatom v Európskej únii (**IFRS**) a môžu byť vyhotovené v anglickom jazyku.
- (b) Emitent bude povinný informovať Administrátora a oznámiť Majiteľom podľa článku 20 skutočnosť, že ktorýkoľvek Nadradený úver (ako je definovaný v článku 13.5 nižšie) bol splatený (vrátane dňa konečného splatenia Nadradeného úveru). Takéto oznámenie je Emitent povinný uskutočniť do piatich Pracovných dní odo dňa, kedy sa o takejto skutočnosti dozvedel. Emitent je povinný zabezpečiť, že Ručiteľ a spoločnosť ARMATI LIMITED, so sídlom Klimentos 41-43 KLIMENTOS TOWER 2nd floor, flat/office 23, 1061 Nicosia, Cyperská republika (ďalej len **ARMATI**) oznámia splatenie príslušného Nadradeného úveru Emitentovi včas tak, aby mohol Emitent splniť svoje povinnosti uvedené vyššie.
- (c) Emitent tiež bude povinný informovať Administrátora a oznámiť Majiteľom podľa článku 20 skutočnosť, že poskytol Ručiteľovi úver z prostriedkov získaných z emisie týchto Dlhopisov, vrátane výšky tohto úveru, dňa poskytnutia finančných prostriedkov Ručiteľovi a deň konečnej splatnosti tohto úveru (ďalej len **Úver TRENESMA**).
- (d) Emitent tiež bude zverejňovať podľa článku 20 všetky informácie, ktoré je povinný zverejniť podľa príslušných právnych predpisov v čase a v rozsahu požadovanými týmito právnymi predpismi. Uvedené platí aj pre zverejňovanie regulovaných informácií, pokiaľ budú Dlhopisy kedykoľvek prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

12. VÝNOS DLHOPISOV

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

13. SPLATNOSŤ DLHOPISOV A ICH ODKÚPENIE

13.1 Konečné splatenie

- (a) Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov podľa článku 13.5 alebo 15 nižšie, bude celková menovitá hodnota Dlhopisov splatná jednorazovo dňa 27. mája 2026 (ďalej len **Deň konečnej splatnosti**).
- (b) Majiteľ nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov pred Dňom konečnej splatnosti s výnimkou predčasného splatenia Dlhopisov podľa článku 15 nižšie. Tým nie je dotknuté právo Majiteľa požadovať odkúpenie Dlhopisov podľa článku 13.6 nižšie.

13.2 Odkúpenie Dlhopisov

Emitent môže kedykoľvek odkúpiť akékoľvek množstvo Dlhopisov na trhu alebo inak za akúkoľvek cenu.

13.3 Zánik Dlhopisov

Dlhopisy odkúpené Emitentom nezanikajú a je na uvážení Emitenta, či ich bude držať v majetku Emitenta a prípadne ich znovu predá alebo ich oznámením Administrátorovi urobí predčasne splatnými dňom doručenia oznámenia o predčasnej splatnosti Administrátorovi, pokiaľ v uvedenom oznámení nebude uvedený neskorší dátum splatnosti. V takom prípade práva a povinnosti z Dlhopisov bez ďalšieho zanikajú z titulu splynutia práv a povinností (záväzkov) v jednej osobe.

13.4 Domnienka splatenia

Ak Emitent uhradí Administrátorovi čiastku Menovitej hodnoty podľa týchto Podmienok, všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov zaplatiť tieto čiastky budú pre účely týchto Podmienok považované za úplne splnené ku dňu pripísania príslušných čiastok na príslušný účet Administrátora.

13.5 Možnosť predčasného splatenia z rozhodnutia Emitenta

- (a) Za predpokladu, že Nadradené úvery boli splatené (a Emitent riadne informoval Majiteľov Dlhopisov o takejto skutočnosti v súlade s článkom 11.4 týchto Podmienok), najskôr k tretiemu výročiu Dátumu emisie a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti môže Emitent oznámením Majiteľom určiť, že všetky (nie len niektoré) Dlhopisy sa stávajú predčasne splatné. Každý takto stanovený deň bude **Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta**. Oznámenie musí byť urobené najneskôr 30 dní pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.

Nadradenými úvermi sa pre účely týchto Podmienok rozumejú:

- (i) úver poskytnutý Ručiteľovi zo strany spoločnosti PPF banka a.s., so sídlom Praha 6, Evropská 2690/17, PSČ: 16041, Česká republika, IČ: 47116129, zapísaná v Obchodnom registri, ktorý vedie Mestský súd v Prahe, spisová značka B 1834, a to na základe zmluvy o úvere zo dňa 14. decembra 2018, v aktuálne nesplatenej časti istiny vo výške 30 500 000 EUR;

- (ii) úver poskytnutý zo strany Ručiteľa spoločnosti ARMATI, a to na základe zmluvy o úvere zo dňa 13. decembra 2018, v aktuálne nesplatenj časti istiny vo výške 30 500 000 EUR;
 - (iii) úver poskytnutý spoločnosti ARMATI zo strany spoločnosti J&T Mezzanine, a.s., so sídlom Pobřežní 297/14, Karlín, Praha 8, PSČ: 186 00, Česká republika, IČ: 06605991, zapísaná v obchodnom registri, ktorý vedie Mestský súd v Prahe, spisová značka B 23005 (ďalej len **J&T Mezzanine**), a to na základe zmluvy o úvere č. 01/ARMATI/2018 zo dňa 13. decembra 2018, v pôvodnej výške 30 500 000 EUR a v aktuálne nesplatenj časti istiny vo výške 15 500 000 EUR (ďalej len ako **Úver JTM**);
 - (iv) úver poskytnutý zo strany Ručiteľa spoločnosti ARMATI za účelom refinancovania časti Úveru JTM, a to na základe zmluvy o úvere zo dňa 20. decembra 2018, v aktuálne nesplatenj časti istiny vo výške 15 000 000 EUR;
 - (v) úver, ktorý bude poskytnutý zo strany Ručiteľa spoločnosti ARMATI z prostriedkov získaných Ručiteľom na základe Úveru TRENESMA (ďalej len **Úver ARMATI**) a to za účelom refinancovania časti Úveru JTM, vo výške 15 500 000 EUR;
 - (vi) úver poskytnutý spoločnosti ARMATI zo strany spoločností J & T BANKA, a.s., so sídlom Pobřežní 297/14, Praha 8, PSČ: 186 00, Česká republika, IČ: 471 15 378, zapísaná v Obchodnom registri, ktorý vedie Mestský súd v Prahe, spisová značka B 1731 a Poštová banka, a.s., so sídlom: Dvořákovo nábřeží 4 Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 31 340 890, zapísaná v Obchodnom registri u Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 501/B, a to na základe zmluvy o syndikovanom úvere zo dňa 14. decembra 2018, v aktuálne nesplatenj časti istiny vo výške 165 495 000 EUR.
- (b) Určenie Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta je neodvolateľné a podlieha konvencii Pracovného dňa.
- (c) Emitent je povinný v Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu, s úpravou podľa dohody v tomto bode nižšie. Výnos Dlhopisov je určený ako rozdiel Menovitej hodnoty a Emisného kurzu a ak dôjde k predčasnej splatnosti, znamená to, že Majiteľ dlhopisu poskytol Emitentovi financovanie na kratšiu dobu, než bolo predpokladané pre účely výpočtu Emisného kurzu a stanovenie výnosu Dlhopisu ako rozdielu Emisného kurzu a Menovitej hodnoty k predpokladanému Dňu konečnej splatnosti. Preto čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľom dlhopisov v Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta (takáto čiastka ďalej len ako **Diskontovaná hodnota**) bude zahŕňať krátenie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v článku 2.5 pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 vydelený 360.
- (d) Súčasne so splátkou Diskontovanej hodnoty vyplatí Emitent každému Oprávnenému príjemcovi (ako je definovaný v článku 14.3) v prípade predčasnej splatnosti Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta mimoriadny úrokový výnos. Hodnota mimoriadneho úrokového výnosu, prislúchajúci k jednému Dlhopisu, bude vypočítaná podľa nasledujúceho vzorca:

$$MV = \left(RV * \frac{m}{60} \right) * DH$$

kde:

MV znamená mimoriadny úrokový výnos;

DH znamená Diskontovaná hodnota;

RV znamená ročný výnos, ktorý predstavuje sadzbu vo výške 6,50 % p. a. a pre účely dosadenia do vzorca vyššie bude vyjadrený v desatinnom tvare ako 0,065;

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

- (e) Každý Majiteľ kúpou alebo akýmkoľvek iným nadobudnutím Dlhopisov súhlasí s touto dohodou o určení čiastky splatnej pri predčasnom splatení z rozhodnutia Emitenta (vrátane navýšenia o mimoriadny úrokový výnos), pričom táto dohoda predstavuje písomné vymedzenie práv a povinností Emitenta a Majiteľov.

13.6 Právo Majiteľov požadovať odkúpenie Dlhopisov pri zmene kontroly Emitenta

- (a) Ak nastane zmena kontroly Emitenta, v dôsledku čoho pán Peter Korbačka prestane byť oprávnený priamo alebo nepriamo vykonávať viac ako 51 % hlasovacích práv v Emitentovi, Emitent túto skutočnosť bezodkladne oznámi Majiteľom spôsobom podľa článku 20 (ďalej len **Oznámenie o zmene kontroly**). Ak (i) nastane uvedená zmena kontroly a zároveň (ii) všetky Nadradené úvery boli splatené, každý Majiteľ bude oprávnený na základe žiadosti doručenej Emitentovi do 30 dní od dátumu Oznámenia o zmene kontroly požiadať Emitenta o odkúpenie všetkých ním vlastnených Dlhopisov a Emitent bude povinný takéto Dlhopisy odkúpiť najneskôr do 60 dní od dátumu Oznámenia o zmene kontroly (deň takéhoto odkúpenia bude **Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa**).
- (b) Žiadosť podľa odseku vyššie bude mať formu podpísaného písomného oznámenia s úradne osvedčenou pravosťou podpisu alebo podpisov Majiteľa alebo osôb za neho konajúcich. V prípade právnických osôb bude žiadosť doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Majiteľ dlhopisov registrovaný. V žiadosti je Majiteľ povinný uviesť počet Dlhopisov, o odkúpenie ktorých žiada, a dostatočné údaje o účte Majiteľa umožňujúce Emitentovi uhradiť Majiteľovi cenu za odkúpenie. Spolu so žiadosťou Majiteľ predloží výpis z Príslušnej evidencie preukazujúci, že je Majiteľom v ním udávanom množstve ku dňu podpisania žiadosti.
- (c) Emitent je povinný v Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého príslušného Dlhopisu s úpravou podľa dohody v tomto bode nižšie. Výnos Dlhopisov je určený ako rozdiel Menovitej hodnoty a Emisného kurzu a ak dôjde k predčasnej splatnosti, znamená to, že Majiteľ poskytol Emitentovi financovanie na kratšiu dobu, než bolo predpokladané pre účely výpočtu Emisného kurzu a stanovenie výnosu Dlhopisu ako rozdielu Emisného kurzu a Menovitej hodnoty k predpokladanému Dňu konečnej splatnosti. Preto čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľom v Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa (takáto čiastka ďalej len ako **Čiastka odkúpenia**) bude zahŕňať krátenie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v článku 2.5 pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 vydelený 360.

- (d) Súčasne so splátkou Čiastky odkúpenia vyplatí Emitent každému príslušnému Majiteľovi mimoriadny úrokový výnos. Hodnota mimoriadneho úrokového výnosu, prislúchajúceho k jednému Dlhopisu, bude vypočítaná ako 1 % z Čiastky odkúpenia, vzťahujúcej sa k danému Dlhopisu.

14. SPÔSOB, TERMÍN A MIESTO SPLATENIA

14.1 Mena

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

14.2 Deň výplaty

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

14.3 Určenie práva na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi

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

14.4 Vykonávanie platieb

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

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

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

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

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

14.5 Zmena spôsobu a miesta uskutočňovania platieb

Emitent spoločne s Administrátorom je oprávnený rozhodnúť o zmene miesta vykonávania výplat (platobného miesta), pričom takáto zmena nesmie spôsobiť Majiteľom ujmu. Akákoľvek takáto zmena nadobudne účinnosť uplynutím lehoty 15 dní odo dňa takéhoto oznámenia podľa článku 20, pokiaľ v oznámení nie je určený neskorší dátum účinnosti.

15. PREDČASNÁ SPLATNOSŤ V PRÍPADE NEPLNENIA ZÁVÄZKOV

15.1 Prípady neplnenia záväzkov

Každý z nasledovných prípadov alebo okolností bude predstavovať **Prípad neplnenia záväzkov**:

- (a) Neplnenie

Akákoľvek platba v súvislosti s Dlhopismi nie je uhradená do 10 Pracovných dní od dátumu jej splatnosti.

(b) Porušenie ostatných záväzkov z Dlhopisov

Emitent poruší alebo nesplní akýkoľvek ďalší záväzok (iný než uvedený v odseku (a) vyššie a vrátane záväzku dodržiavať finančné ukazovateľ v článku 10 vo vzťahu k Ručiteľovi) vo vzťahu k Dlhopisom vyplývajúci z Podmienok alebo je v omeškaní s plnením alebo dodržiavaním akéhokoľvek z jeho ďalších záväzkov z Dlhopisov alebo v súvislosti s nimi, a takéto porušenie alebo nesplnenie Emitent nenapraví v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa, kedy bol Emitent na túto skutočnosť upozornený ktorýmkoľvek Majiteľom listom doručeným Emitentovi priamo alebo prostredníctvom Administrátora.

(c) Neplnenie ostatných záväzkov Emitenta alebo Skupiny (Cross-default)

Akýkoľvek splatný Záväzok (alebo viaceré Záväzky) Emitenta alebo spoločnosti v Skupine v celkovej čiastke prevyšujúcej 10 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene), nebude splatený i napriek predchádzajúcemu upozorneniu príslušným 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 uplatňuje právo požadovať predčasné splatenie celej čiastky dlhu alebo dňa, ku ktorému uplynie poskytnutý odklad, alebo ktorý bol stanovený dohodou s príslušným veriteľom. To neplatí, pokiaľ Emitent alebo príslušná spoločnosť v Skupine v dobrej viere uplatnia námietky proti takémuto záväzku z oprávnených dôvodov a predpísaným spôsobom a uskutočnia platbu do 30 kalendárnych dní odo dňa vykonateľnosti rozhodnutia, ktorým bola uložená povinnosť plniť.

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

(d) Platobná neschopnosť

(i) Emitent alebo Ručiteľ 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 alebo Ručiteľa je príslušným súdom vyhlásený konkurz alebo Obdobné konanie; (iii) návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Emitenta je súdom v Slovenskej republike zamietnutý výlučne z dôvodu, že Emitentov majetok by nekryl ani náklady a výdavky spojené s konkurzným konaním; alebo (iv) Emitent alebo Ručiteľa 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 alebo je prijaté obdobné rozhodnutie podľa príslušného právneho poriadku vo vzťahu k Ručiteľovi.

(f) Premeny

V dôsledku premeny Emitenta alebo Ručiteľa, kde bude Emitent alebo Ručiteľ vystupovať ako zúčastnená osoba (najmä zlúčenie, splnutie, prevod obchodného imania na spoločníka, rozdelenie), prejdú záväzky z Dlhopisov alebo Ručiteľského vyhlásenia na osobu, ktorá výslovne neprijme (právne záväzným a vynúiteľným spôsobom) všetky záväzky Emitenta vyplývajúce z Dlhopisov alebo z Ručiteľského vyhlásenia v prípade Ručiteľa, s výnimkou prípadov, kedy takéto prevzatie záväzkov Emitenta alebo Ručiteľa vyplýva priamo z príslušnej právnej úpravy.

15.2 Následky Prípady neplnenia záväzkov

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

15.3 Vylúčenie opakovania

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

15.4 Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov

- (a) Ak nie je uvedené inak, záväzky Emitenta z Dlhopisov (teda záväzkov splatiť Menovitú hodnotu s úpravou podľa článku 15.5 nižšie) sa stanú predčasne splatné k poslednému Pracovnému dňu v kalendárnom mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom Majiteľ doručil písomnú žiadosť o predčasné splatenie Dlhopisov (ďalej tiež len **Deň predčasnej splatnosti**). Takáto žiadosť môže byť podaná len (i) po tom čo boli Nadradené úvery splatené a zároveň (ii) po rozhodnutí Schôdze o uplatnení práva predčasnej splatnosti (s výnimkou podľa článku 19.6 nižšie) a musí byť doručená písomne Emitentovi a Administrátorovi. Pre vykonanie platby musí príslušný Oprávnený príjemca doručiť Administrátorovi Inštrukciu podľa článku 14.4 vyššie, ostatné ustanovenia o vykonávaní platieb sa použijú primerane.
- (b) Emitent sám alebo prostredníctvom Administrátora je oprávnený požadovať od Majiteľa, ktorý žiada predčasné splatenie Dlhopisov, takú súčinnosť, aby bolo zabezpečené, že Dlhopisy budú po predčasnom splatení zrušené.

15.5 Čiastka predčasného splatenia

- (a) Emitent je povinný v Deň predčasnej splatnosti splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu v jeho vlastníctve s úpravou podľa dohody v tomto bode nižšie. Výnos Dlhopisov je určený ako rozdiel Menovitej hodnoty a Emisného kurzu a ak dôjde k predčasnej splatnosti, znamená to, že Majiteľ poskytol Emitentovi financovanie na kratšiu dobu, než bolo predpokladané pre účely výpočtu Emisného kurzu a stanovenie výnosu Dlhopisu ako rozdielu Emisného kurzu a Menovitej hodnoty k predpokladanému Dňu konečnej splatnosti. Preto čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľovi v Deň

predčasnej splatnosti bude zahŕňať krátenie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v článku 2.5 vyššie pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa predčasnej splatnosti do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 vydelený 360.

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

16. PREMLČANIE

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

17. URČENÁ PREVÁDZKAREŇ A ADMINISTRÁTOR

17.1 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

17.2 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.

17.3 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.

17.4 Vzťah Administrátora a Majiteľov

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

18. ZMENY A VZDANIE SA NÁROKOV

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

zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokoľvek porušenia niektorého z ustanovení Zmluvy s administrátorom, ktoré podľa rozumného názoru Emitenta a Administrátora nespôsobí Majiteľom ujmu.

19. SCHÔDZA MAJITEĽOV

19.1 Inicievanie schôdze Majiteľov

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

19.2 Zvolanie Schôdze

- (a) Emitent je povinný bez zbytočného odkladu najneskôr v lehote 15 Pracovných dní zvolať Schôdzu aj bez žiadosti Majiteľov ak nastane Prípád neplnenia záväzkov podľa odsekov 15.1(a) alebo 15.1(b) vyššie.
- (b) Emitent je povinný zabezpečiť zvolanie Schôdze bez zbytočného odkladu najneskôr však v lehote 15 Pracovných dní od doručenia Žiadosti o zvolanie Schôdze. Emitent je tiež kedykoľvek oprávnený zvolať Schôdzu z vlastného podnetu.
- (c) Náklady na organizáciu a zvolanie Schôdze hradí Emitent, ak nie je uvedené inak. Emitent však má právo požadovať náhradu nákladov na zvolanie Schôdze od Majiteľov, ktorí podali Žiadosť o zvolanie Schôdze bez vážneho dôvodu, najmä keď Eminent riadne plní povinnosti vyplývajúce z Podmienok a nenastal Prípád neplnenia záväzkov. Náklady spojené s účasťou na Schôdzi si hradí každý účastník sám.

19.3 Oznámenie o zvolaní Schôdze

- (a) Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom podľa článku 20, a to najneskôr 10 Pracovných dní pred dňom konania Schôdze.
- (b) Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:
 - (i) obchodné meno, IČO a sídlo Emitenta;
 - (ii) označenie Dlhopisov v rozsahu minimálne názov Dlhopisu, dátum emisie a ISIN;
 - (iii) 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;

- (iv) 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
 - (v) Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi.
- (c) Ak odpadne dôvod pre zvolanie Schôdze, Emitent ju môže odvolať rovnakým spôsobom, akým bola zvolaná.

19.4 Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej

- (a) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze

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

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

- (b) Hlasovacie právo

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

- (c) Účasť ďalších osôb na Schôdzi

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

19.5 Priebeh a rozhodovanie Schôdze

(a) Uznášaniaschopnosť

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

(b) Predseda Schôdze

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

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

(c) Rozhodovanie Schôdze

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

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

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

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

(d) Odloženie Schôdze

Predseda Schôdze je povinný rozpustiť Schôdzu, ak riadne zvolaná Schôdza nie je uznášaniaschopná podľa odseku (a) uplynutím 60 minút po čase určenom pre začiatok konania Schôdze. Pokiaľ 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 20. Nová Schôdza sa uznáša a rozhoduje za rovnakých podmienok a rovnakým spôsobom ako rozpustená Schôdza, pričom však nemusí byť splnená podmienka podľa odseku (a) vyššie a náhradná Schôdza je teda uznášaniaschopná ak sa jej zúčastní aspoň jeden Hlasujúci majiteľ.

(e) Zápisnica z rokovania Schôdze

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

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

19.6 Práva nesúhlasiacich alebo nehlasujúcich Majiteľov

- (a) Ak Schôdza odsúhlasí zmeny náležitostí Dlhopisov uvedených v § 3 ods. 1 písm. d), e), f), k), m) a n) Zákona o dlhopisoch, a tiež v prípadoch, v ktorých Schôdza neodsúhlasila uplatnenie práva predčasnej splatnosti z dôvodu nastania Prípady neplnenia záväzkov podľa odseku 15.1(a) alebo 15.1(b) vyššie, môže Majiteľ, ktorý podľa zápisu hlasoval na Schôdzi proti návrhu alebo sa Schôdze nezúčastnil, požiadať o predčasné splatenie menovitej hodnoty Dlhopisu s úpravou podľa článku 15.5 alebo o zachovanie práv a povinností Emitenta a Majiteľa podľa Podmienok v znení neovplyvnenom rozhodnutím Schôdze (ďalej len **Žiadosť**).
- (b) Žiadosť musí byť podaná do 30 dní od konania Schôdze, inak právo podľa tohto odseku zaniká. Emitent je povinný do 30 dní od doručenia Žiadosti vyplatiť Majiteľa v súlade s článkom 15.5 a 14 vyššie alebo zabezpečiť voči tomuto Majiteľovi zachovanie Podmienok v znení neovplyvnenom rozhodnutím Schôdze.
- (c) Právo požadovať predčasné splatenie menovitej hodnoty Dlhopisu s úpravou podľa článku 15.5 má tiež každý Majiteľ v prípade, ak nastal a pretrváva Prípady neplnenia záväzkov a Emitent napriek doručeniu žiadosti Majiteľov podľa článku 19.1 vyššie nezvolá Schôdzu ani do jedného mesiaca od uplynutia lehoty na zvolanie Schôdze podľa odseku 19.2 vyššie.

- (d) V maximálnom rozsahu povolenom príslušnými právnymi predpismi má každý Majiteľ právo požadovať predčasné splatenie menovitej hodnoty Dlhopisu vrátane pomerného výnosu podľa tohto odseku iba v prípade akboli Nadradené úvery splatené.

20. OZNÁMENIA

- (a) Akékoľvek oznámenia Majiteľom podľa týchto Podmienok alebo inak v súvislosti s Dlhopismi budú riadne vykonané a platné, pokiaľ budú uverejnené v slovenskom jazyku na webovom sídle Emitenta www.eurovea.sk/informacie-pre-investorov.
- (b) Tieto Podmienky sú prístupné v slovenskom jazyku na webovom sídle Emitenta www.eurovea.sk/informacie-pre-investorov, v sekcii Informácie pre investorov a ďalej v sídle Emitenta na adrese Pribinova 10, 811 09 Bratislava a v Určene prevádzkarni v pracovné dni v čase od 9:00 do 16:00 hod, a to na nosiči informácií, ktorý investorom umožňuje reprodukciu Podmienok v nezmenenej podobe a uchovanie Podmienok tak, aby mohli byť využívané aspoň do dátumu splatnosti Dlhopisov.
- (c) Ak stanovia kogentné právne predpisy pre uverejnenie niektorého z oznámení podľa týchto Podmienok iný spôsob, bude takéto oznámenie považované za uverejnené jeho uverejnením spôsobom predpísaným príslušným právnym predpisom. Ak bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takého oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia.
- (d) Akékoľvek oznámenie Emitentovi podľa týchto Podmienok alebo inak v súvislosti s Dlhopismi bude riadne vykonané a platné, pokiaľ bude doručené na nasledovnú adresu:

Retail Property Finance I, s.r.o.
Pribinova 10
811 09 Bratislava
Slovenská republika

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

21. VÝKLAD, ROZHODNÉ PRÁVO, SPORY A JAZYK

21.1 Rozhodné právo a riešenie sporov

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

21.2 Jazyk

Tieto Podmienky sú vyhotovené v slovenskom jazyku. Podmienky môžu byť preložené do anglického alebo iných jazykov. V prípade akýchkoľvek rozporov medzi rôznymi jazykovými verziami bude rozhodujúca slovenská jazyková verzia.

[Koniec prepisu emisných podmienok]

4.5 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov

Prospekt bol schválený iba Národnou bankou Slovenska pre účely prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Dlhopisy nie sú a nebudú registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym či iným orgánom iného štátu.

Distribúcia tohto Prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v iných krajinách obmedzené právnymi predpismi. Osoby, ktoré získajú tento Prospekt, sú povinné oboznámiť sa so všetkými obmedzeniami, ktoré by sa na ne mohli vzťahovať a dodržiavať tieto obmedzenia. Tento Prospekt sám o sebe nepredstavuje ponuku na predaj, ani výzvu na zadávanie ponúk na kúpu Dlhopisov v akejkoľvek jurisdikcii.

Emitent žiada investorov, aby dodržiavali ustanovenia všetkých príslušných právnych predpisov v každom štáte (vrátane Slovenskej republiky), kde budú kupovať, ponúkať, predávať alebo odovzdávať Dlhopisy, alebo kde budú distribuovať, zverejňovať alebo inak uvádzať do obehu tento Prospekt alebo inú ponuku alebo propagačné materiály alebo informácie súvisiace s Dlhopismi, vo všetkých prípadoch na vlastné náklady a bez ohľadu na to, či tento Prospekt alebo akákoľvek iná ponuka alebo propagačný materiál alebo informácie týkajúce sa Dlhopisov budú zaznamenané v tlačenej, elektronickej alebo inej hmotnej alebo nehmotnej forme.

Dlhopisy nebudú registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym či iným orgánom akejkoľvek jurisdikcie, okrem schválenia Prospektu Národnou bankou Slovenska. Dlhopisy neboli a nebudú registrované na základe Zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933 a nesmú sa ponúkať, predávať ani odovzdávať na území Spojených štátov amerických alebo osobám s bydliskom v Spojených štátoch amerických, s výnimkou prípadov, keď je možné odchýliť sa od tejto povinnosti registrácie v súlade s týmto americkým Zákonom o cenných papieroch alebo v rámci transakcie, ktorá nepodlieha tejto povinnosti registrácie. Osoby, do ktorých dispozície sa tento Prospekt dostane, sú zodpovedné za dodržiavanie obmedzení, ktoré sa v jednotlivých krajinách vzťahujú k ponuke, nákupu alebo predaju Dlhopisov alebo držby a distribúcie akýchkoľvek materiálov vzťahujúcich sa k týmto Dlhopisom.

Každá osoba nadobúdajúca Dlhopisy sa považuje za osobu, ktorá vyhlásila a schválila, že (i) táto osoba súhlasí so všetkými príslušnými obmedzeniami týkajúcimi sa ponuky a predaja Dlhopisov, ktoré s ňou súvisia, a so špecifickým spôsobom ponuky alebo predaja, (ii) táto osoba nebude ponúkať Dlhopisy na predaj a nebude následne predávať Dlhopisy bez dodržania všetkých príslušných obmedzení vzťahujúcich sa na túto osobu a príslušný spôsob ponuky a predaja a (iii) táto osoba bude informovať potenciálneho kupujúceho predtým, než napokon ponúkne alebo predá Dlhopisy, že ďalšie ponuky alebo predaje Dlhopisov môžu v rôznych štátoch podliehať právnym obmedzeniam, ktoré musia byť dodržané.

4.6 Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike

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

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

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

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

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

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

Daň z príjmov z výnosov

Podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov:

- (i) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému nerezidentovi nepodliehajú dani z príjmov v Slovenskej republike;
- (ii) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi nepodliehajú dani vyberanej zrážkou, ale budú súčasťou základu dane z príjmov;
- (iii) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi Slovenskej republiky, ktorý je fyzickou osobou, sa budú zahŕňať do daňového priznania a budú podliehať sadzbe vo výške 19 % a 14 % odvodom do zdravotnej poisťovne;
- (iv) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi Slovenskej republiky, ktorý je právnickou osobou, budú súčasťou základu dane z príjmov a budú podliehať sadzbe vo výške 21 %.

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

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

Daň z príjmov z predaja

Zisky z predaja Dlhopisov realizované právnickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta - právnickej osoby, sa zahŕňajú do všeobecného základu dane podliehajúceho zdaneniu príslušnou sadzbou dane z príjmov právnických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy predané v jednotlivom zdaňovacom období nie sú vo všeobecnosti daňovo uznateľné s výnimkou špecifických prípadov stanovených zákonom.

Zisky z predaja Dlhopisov realizované fyzickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta - fyzickej osoby, sa všeobecne zahŕňajú do bežného základu dane z príjmov fyzických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy a iné cenné papiere predané v jednotlivom zdaňovacom období nie je možné považovať za daňovo uznateľné. Ak fyzická osoba vlastní Dlhopisy prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu dlhšie ako jeden rok, príjem z predaja je oslobodený od dane z príjmov, okrem príjmu z predaja cenných papierov, ktoré boli obchodným majetkom fyzickej osoby.

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

Odvody z výnosov z Dlhopisov

Výnosy z Dlhopisov pri fyzických osobách, ktoré sú v Slovenskej republike povinne zdravotne poistené, podliehajú odvodom zo zdravotného poistenia, pokiaľ nejde o príjmy oslobodené od dane z príjmov.

(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

Dlhopisy v celkovom objeme do 25 000 000 EUR boli v rámci primárneho predaja ponúkané a upisované Emitentom prostredníctvom J & T BANKA, a.s., so sídlom Praha 8, Pobřežní 297/14, PSČ 18600, Česká republika, IČO: 47115378, ktorá pôsobí v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, ako manažérom na základe ponuky investorom, ktorí upisovali Dlhopisy v hodnote najmenej 100 000 EUR na jedného investora. Podľa článku 1 ods. 4 písm. c) Nariadenia o prospekte sa na takúto ponuku vzťahuje výnimka z povinnosti vypracovať a uverejniť Prospekt v Slovenskej republike. V rámci tejto primárnej ponuky bol k dátumu Prospektu vydaný a upísaný celý objem Emisie, teda 25 000 000 EUR.

(b) Sekundárna ponuka Dlhopisov

Emitent súhlasí s následnou ponukou Dlhopisov v rámci sekundárneho trhu v Slovenskej republike, ktorú bude vykonávať Hlavný manažér alebo akýkoľvek iný finančný sprostredkovateľ v Slovenskej republike na základe výnimky z povinnosti vypracovať a uverejniť Prospekt pre účely ponuky podľa článku 1 ods. 4 písm. c) Nariadenia o prospekte.

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 stanovenú Hlavným manažérom ako kotáčnym agentom za cenu danú aktuálnou ponukou a dopytom po Dlhopisoch. Pri predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 %, minimálne 480 eur. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený na jeho webovej stránke www.jtbanka.sk, sekcia „Užitočné informácie“, pododkaz *Sadzobník poplatkov J & T Banky, a.s., pobočky zahraničnej banky*.

4.8 MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja

Cieľový trh oprávnené protistrany, profesionálni klienti a neprofesionálni klienti

Výhradne pre účely vlastného schvaľovacieho procesu preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom bolo Hlavným manažérom vyhodnotené, že (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany, profesionálni klienti v zmysle Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi v platnom znení (ďalej len **MiFID II**) a tiež neprofesionálni klienti z radov klientov Hlavného manažéra a (ii) pri distribúcii Dlhopisov na tomto cieľovom trhu sú prípustné vybrané distribučné kanály, a to prostredníctvom služby predaja bez poradenstva prípadne služby riadenia portfólia.

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

4.9 Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi

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

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

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

V prípadoch, kedy je pre účely uznania a výkonu cudzieho rozhodnutia vylúčená aplikácia Nariadenia Brusel I (recast), ale Slovenská republika uzavrela s určitým štátom medzinárodnú zmluvu o uznávaní a výkone súdnych rozhodnutí, je zabezpečený výkon súdnych rozhodnutí takéhoto štátu v súlade s ustanovením danej medzinárodnej zmluvy. Pri neexistencii takejto zmluvy môžu byť rozhodnutia cudzích súdov uznané a vykonané v Slovenskej republike za podmienok stanovených v zákone č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom, v znení neskorších predpisov. 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 priečilo slovenskému verejnému poriadku.

4.10 Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania

Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB a očakáva, že Dlhopisy budú prijaté na obchodovanie do 31. decembra 2019. Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadala, ani nemieni požiadať, o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na niektorom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze. Náklady Emitenta na prijatie Dlhopisov na obchodovanie sú podľa sadzovníka burzových poplatkov BCPB ku dňu vyhotovenia Prospektu odhadované na 4 200 EUR (3 500 EUR tvorí jednorazový poplatok a 700 EUR tvorí ročný poplatok za prijatie na regulovanom voľnom trhu BCPB). Ak sa investor rozhodne pre nadobudnutie Dlhopisov na regulovanom voľnom trhu BCPB, budú investorovi účtované náklady spojené s jeho realizáciou.

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

Hlavný manažér, alebo osoby konajúce v jeho mene, sú oprávnené vykonávať stabilizáciu Dlhopisov a môžu teda podľa svojej úvahy vykonať stabilizačné transakcie (nákupy alebo predaje) vo vzťahu k Dlhopisom zamerané na podporu trhovej ceny Dlhopisov na úrovni vyššej, než by inak mohla prevládať bez vykonania týchto transakcií. **Neexistuje však žiadna záruka, že Manažér alebo akákoľvek iná osoba podnikne stabilizačné transakcie.** Akékoľvek prípadné stabilizačné transakcie budú vykonané len v čase, rozsahu a spôsobom, ktorý bude v súlade s požiadavkami príslušných právnych predpisov. Hlavný manažér môže túto stabilizáciu kedykoľvek ukončiť.

5. DODATOČNÉ INFORMÁCIE A UPOZORNENIA

5.1 Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov

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

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

5.2 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.

5.3 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.

5.4 Dostupné dokumenty

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

- (a) Prospekt a jeho prípadné aktualizácie vo forme dodatkov k Prospektu;
- (b) spoločenská zmluva Emitenta;
- (c) zakladateľská listina a platné znenie stanov Ručiteľa;
- (d) účtovné závierky Emitenta a Ručiteľa uvedené ako prílohy Prospektu;
- (e) Ručiteľské vyhlásenie Ručiteľa;
- (f) zápisnice zo Schôdzí; a
- (g) oznámenia Majiteľom dlhopisov.

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

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

5.5 Upozornenia

Potenciálni investori by mali uskutočniť vlastné posúdenie, pokiaľ ide o vhodnosť investovania do Dlhopisov. Investovanie do Dlhopisov zahŕňa riziká. Potenciálni investori by mali posúdiť najmä riziká opísané v článku 1 Prospektu „Rizikové faktory“ vyššie.

Každý investor by mal predovšetkým:

- (i) mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, výhod a rizík investície do Dlhopisov a mal by vedieť vyhodnotiť informácie obsiahnuté v tomto Prospekte a jeho prípadných dodatkoch (nech už sú tieto informácie uvedené vo vyššie uvedených dokumentoch priamo alebo odkazom);
- (ii) mať znalosti o primeraných analytických nástrojoch na ocenenie investícií do Dlhopisov a mať k nim prístup a byť schopný posúdiť vplyv investícií do Dlhopisov na svoju finančnú situáciu a/alebo na svoje celkové investičné portfólio, a to vždy v kontexte svojej konkrétnej finančnej situácie;
- (iii) mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká spojené s investíciami do Dlhopisov vrátane možného kolísania hodnoty Dlhopisov;
- (iv) úplne rozumieť podmienkam Dlhopisov a tomuto Prospektu a byť oboznámený so správaním či vývojom akéhokoľvek príslušného ukazovateľa alebo finančného trhu;
- (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.

Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Ručiteľa a Skupiny uvedené v Prospekte pochádzajú z konsolidovaných a individuálnych účtovných závierok Ručiteľa zostavených podľa IFRS. Všetky finančné údaje Emitenta uvedené v Prospekte pochádzajú z jeho individuálnej účtovnej závierky zostavenej podľa SAS.

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

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

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

6. ZOZNAM POUŽITÝCH DEFINÍCIÍ, POJMOV A SKRATIEK

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

Agent pre výpočty znamená Administrátora v postavení agenta pre výpočty v súvislosti s Dlhopismi.

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

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

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

Burzové pravidlá znamená burzové pravidlá BCPB.

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

Čiastka odkúpenia má význam uvedený v článku 13.6(c) Podmienok.

Dátum emisie má význam uvedený v článku 3.3 Podmienok.

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

Deň konečnej splatnosti má význam uvedený v článku 13.1(a) Podmienok.

Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa má význam uvedený v článku 13.6(a) Podmienok.

Deň predčasnej splatnosti má význam uvedený v článku 15.4(a) Podmienok.

Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta má význam uvedený v článku 13.5(a) Podmienok.

Deň výplaty má význam uvedený v článku 14.2(a) Podmienok.

Diskontovaná hodnota má význam uvedený v článku 13.5(c) Podmienok.

Dlhopisy alebo **Emisia** znamená dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 25.000.000 EUR splatné v roku 2026, ktorých emitentom je Emitent, vydané podľa slovenského práva v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa.

Emisný kurz má význam uvedený v článku 2.3 Podmienok.

Emitent znamená spoločnosť Retail Property Finance I, s.r.o., so sídlom Pribinova 10, 811 09 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 52 261 913, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 135971/B.

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

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

Hlasujúci majitelia má význam uvedený v článku 19.5(c) Podmienok.

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

IFRS alebo **Medzinárodné účtovné štandardy** znamená Medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo zostavené v súlade so 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 článku 14.4(b) Podmienok.

J & T BANKA znamená spoločnosť J & T BANKA, a.s., so sídlom, Pobřežní 297/14, 18600 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapísanú v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731 podľa okolností konajúcu prostredníctvom svojej pobočky **J & T BANKA, a. s., pobočka zahraničnej banky**, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísanú v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Po, vložka č. 1320/B.

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.

J&T Mezzanine má význam uvedený v článku 13.5(a)(iii) Podmienok.

Kotačný agent má význam uvedený v článku 4.3(a) tohto Prospektu.

Kódex má význam uvedený v odseku 2.9(d) tohto Prospektu.

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

Menovitá hodnota má význam uvedený v článku 3.2 Podmienok.

Nadradené úvery má význam uvedený v článku 13.5(a) Podmienok.

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

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

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

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

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

Obdobné konanie má význam uvedený v článku 15.1(d) Podmienok.

Oprávnený príjemca má význam uvedený v článku 14.3(a) Podmienok.

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

Oznámenie o zmene kontroly má význam uvedený v článku 13.6(a) Podmienok.

podmienky Dlhopisov alebo **Podmienky** znamenajú podmienky Dlhopisov zo dňa 17. mája 2019, ktorých prepis je uvedený v Prospekte.

Pracovný deň má význam uvedený v článku 14.2(c) Podmienok.

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

Prípád neplnenia záväzkov má význam uvedený v článku 15.1 Podmienok.

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

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

Rozhodný deň má význam uvedený v článku 14.3(b) Podmienok.

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

Ručenie znamená ručenie poskytnuté Ručiteľom v zmysle Ručiteľského vyhlásenia.

Ručiteľ znamená spoločnosť TRENESMA LIMITED, so sídlom Kyriakou Matsi, 16, EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites, 1082 Nikózia, Cyperská republika, zapísaná v obchodnom registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu, priemyslu a turistického ruchu pod identifikačným číslom HE 328741.

Ručiteľské vyhlásenie má význam uvedený v článku 3.15 tohto Prospektu.

SAS znamená slovenské účtovné štandardy podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, v znení neskorších predpisov a súvisiacich vykonávacích predpisov.

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

Skupina alebo **Skupina Ručiteľa** má význam uvedený v odseku 3.6(b) tohto Prospektu a pre účely Podmienok význam uvedený v odseku 10 Podmienok.

Určená prevádzkareň má význam uvedený v článku 17.1 Podmienok.

Úver ARMATI má význam uvedený v článku 13.5(a)(v) Podmienok.

Úver JTM má význam uvedený v článku 13.5(a)(iii) Podmienok.

Úver TRENESMA má význam uvedený v článku 11.4(c) Podmienok.

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

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

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

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

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

Závazok alebo **Záväzky** má pre účely článku 11.1(f) a článku 15.1(c) Podmienok významy tam uvedené.

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

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

Žiadosť o zvolanie Schôdze má význam uvedený v článku 15.2 Podmienok.

7. PRÍLOHY

- 7.1 Auditovaná individuálna účtovná zvierka Emitenta zostavená k 30. novembru 2019 vypracovaná podľa štandardov SAS (Príloha 1)**
- 7.2 Auditovaná konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa zostavená k 31. decembru 2018 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS (Príloha 2)**
- 7.3 Auditovaná konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa zostavená k 31. decembru 2017 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS (Príloha 3)**
- 7.4 Ručiteľské vyhlásenie spoločnosti TRENESMA LIMITED (Príloha 4)**

***Poznámka:** Účtovné zvierky uvádzané v prílohách 2 a 3 vrátane správ nezávislého audítora boli pôvodne pripravené a vydané v anglickom jazyku. Pre účely tohto Prospektu je uvedený originál správ a vyjadrení nezávislého audítora a preklad celých účtovných zvierok do slovenského jazyka.*

Príloha 1

Auditovaná individuálna účtovná zvierka Emitenta zostavená k 30. novembru 2019 vypracovaná podľa štandardov SAS

Retail Property Finance I, s.r.o.

Správa nezávislého audítora
o overení účtovnej závierky
k 30. novembru 2019

Obsah

Správa nezávislého audítora

Prílohy:

Účtovná závierka spoločnosti zostavená k 30. novembru 2019 v členení:

- Súvaha k 30. novembru 2019
- Výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 30. novembrom 2019
- Poznámky účtovnej závierky k 30. novembru 2019



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

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

Správa nezávislého audítora

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

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Retail Property Finance I, s.r.o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 30. novembru 2019, výkaz ziskov a strát za obdobie deviatich mesiacov končiace sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 30. novembru 2019 a výsledku jej hospodárenia za obdobie deviatich mesiacov končiace sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

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

Významná neistota týkajúca sa nepretržitosti pokračovania v činnosti

Upozorňujeme na časť C bod (1) poznámok účtovnej závierky. Priložená účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Spoločnosť vykázala za obdobie deviatich mesiacov končiace 30. novembra 2019 stratu vo výške 98 tisíc EUR. Ako as ďalej uvádza v časti C bod (1) poznámok účtovnej závierky, pomer vlastného imania a záväzkov Spoločnosti k 30. novembru 2019 je menej ako 8 ku 100. Spoločnosť je v zmysle Obchodného zákonníka od 1. decembra 2019 v kríze. Spoločnosť si je vedomá, že podľa § 67b Obchodného zákonníka štatutárny orgán spoločnosti, ktorý zistil alebo s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol zistiť, že spoločnosť je v kríze, je povinný v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starosti urobiť všetko, čo by v odbornej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie. Novela Obchodného zákonníka s účinnosťou od 1. januára 2016 zakazuje spoločnosti, ktorá je v kríze vrátiť plnenie nahrádzajúce vlastné zdroje spolu s príslušenstvom a zmluvnou pokutou. Zákaz vrátenia plnenia nahrádzajúceho vlastné zdroje platí aj v prípade, ak by sa v dôsledku toho spoločnosť do krízy dostala. (§ 67f).

Tieto skutočnosti, ako aj ďalšie záležitosti opísané v časti C bod (1) poznámok účtovnej závierky, indikujú významnú neistotu, ktorá môže vyvolať značné pochybnosti o nepretržitom pokračovaní činnosti Spoločnosti. Náš názor nie je z tohto dôvodu modifikovaný. Spoločnosť obdržala od spoločníka vyhlásenie o jeho finančnej podpore Spoločnosti v blízkej budúcnosti. Táto skutočnosť je opísaná v časti C bode (1) poznámok účtovnej závierky.

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

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

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

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

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídanie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.

- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

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

2. decembra 2019
Bratislava, Slovenská republika

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



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

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve zostavená
k 30. 11. 2019

Daňové identifikačné číslo

2 1 2 0 9 9 1 0 7 0

IČO

5 2 2 6 1 9 1 3

SK NACE

6 4 . 9 2 . 0

Účtovná závierka

- riadna
 - mimoriadna
 - priebežná

Účtovná jednotka

- malá
 - veľká

Za obdobie

mesiac rok

od 0 3 2 0 1 9
do 1 1 2 0 1 9

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

mesiac rok

od
do

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

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

Sídlo účtovnej jednotky, ulica a číslo

P r i b i n o v a 1 0

PŠČ

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 r o , v l o ž k a 1 3 5 9 7 1 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa: 2.12.2019	Schvátená dňa:	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou: 
---------------------------------	----------------	--

DIČ: 2120991070

IČO: 52261913

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
	Spolu majetok r. 02 + r. 33 + r. 74	01	16 843 976	0	16 843 976	50 000
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	16 688 478	0	16 688 478	0
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	0	0	0	0
A.I.1.	Aktívované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04	0	0	0	0
	2. Softvér (013)-/073, 091A/	05	0	0	0	0
	3. Oceniteľné práva (014)-/074, 091A/	06	0	0	0	0
	4. Goodwill (015) - /075, 091A/	07	0	0	0	0
	5. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08	0	0	0	0
	6. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09	0	0	0	0
	7. Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10	0	0	0	0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	0	0	0	0
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	0	0	0	0
	2. Stavby (021) - /081, 092A/	13	0	0	0	0
	3. Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	0	0	0	0
	4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15	0	0	0	0
	5. Základné stádo a fažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16	0	0	0	0
	6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	0	0	0	0
	7. Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	0	0	0	0
	8. Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	0	0	0	0
	9. Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20	0	0	0	0
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	16 688 478	0	16 688 478	0
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	0	0	0	0
	2. Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23	0	0	0	0
	3. Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24	0	0	0	0
	4. Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	16 688 478	0	16 688 478	0

DIČ: 2120991070

IČO: 52261913

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26	0	0	0	0
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27	0	0	0	0
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28	0	0	0	0
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29	0	0	0	0
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30	0	0	0	0
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31	0	0	0	0
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32	0	0	0	0
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	155 497	0	155 497	50 000
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	0	0	0	0
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	0	0	0	0
3.	Výrobky (123) - /194/	37	0	0	0	0
4.	Zvieratá (124) - /195/	38	0	0	0	0
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	0	0	0	0
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40	0	0	0	0
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	0	0	0	0
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	0	0	0	0
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43	0	0	0	0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44	0	0	0	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	0	0	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46	0	0	0	0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47	0	0	0	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48	0	0	0	0

DIČ: 2120991070

IČO: 52261913

Súvaha Úč POD 1-01

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49	0	0	0	0
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50	0	0	0	0
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	0	0	0	0
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	0	0	0	0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	0	0	0	0
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	0	0	0	0
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	0	0	0	0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56	0	0	0	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	0	0	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58	0	0	0	0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	0	0	0	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60	0	0	0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	0	0	0	0
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62	0	0	0	0
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	0	0	0	0
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	0	0	0	0
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	0	0	0	0
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66	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

DIČ: 2120991070

IČO: 52261913

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	155 497	0	155 497	50 000
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	0	0	0	0
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	155 497	0	155 497	50 000
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	0	0	0	0
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	0	0	0	0
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	0	0	0	0
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	0	0	0	0
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	0	0	0	0

DIČ: 2120991070

IČO: 52261913

Súvaha Úč POD 1-01

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141	79	16 843 976	50 000
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	101 985	50 000
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	50 000	50 000
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	50 000	50 000
2.	Zmena základného imania +/- 419	83	0	0
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84	0	0
A.II.	Emisné ážio (412)	85	0	0
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	150 000	0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	0	0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	0	0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89	0	0
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	0	0
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	0	0
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	0	0
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	0	0
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	0	0
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95	0	0
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96	0	0
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	0	0
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	0	0
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	0	0
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	-98 015	0
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	16 741 990	0
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	16 738 486	0
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	0	0

DIČ: 2120991070

IČO: 52261913

Súvaha Úč POD 1-01

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104	0	0
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105	0	0
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	0	0
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109	0	0
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	0	0
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	0	0
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112	0	0
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	16 738 486	0
9.	Závazky 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.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118	0	0
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119	0	0
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	0	0
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	0	0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	5	0
B.IV.1.	Závazky z obchodného styku súčet (r.124 až r. 126)	123	5	0
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	0	0
1.b.	Závazky 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	5	0

DIČ: 2120991070

IČO: 52261913

Súvaha Úč POD 1-01

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účetné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účetné obdobie 5
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	0	0
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	0	0
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	0	0
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	0	0
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	0	0
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	0	0
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	0	0
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	0	0
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	3 500	0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	0	0
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	3 500	0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	0	0
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140	0	0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	0	0
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142	0	0
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	0	0
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	0	0
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	0	0

DIČ: 2120991070

IČO: 52261913

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	0	0
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	0	0
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	0	0
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	0	0
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	0	0
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	0	0
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07	0	0
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	0	0
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	0	0
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	435 756	0
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	0	0
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	0	0
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	0	0
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	435 421	0
E.	Osobné náklady súčet (r. 16 až r. 19)	15	0	0
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	0	0
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	0	0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	0	0
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	0	0
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	335	0
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	0	0
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	0	0
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	0	0

DIČ: 2120991070

IČO: 52261913

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	0	0
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	0	0
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	0	0
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	-435 756	0
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	-435 421	0
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	988 478	0
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30	0	0
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	0	0
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32	0	0
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33	0	0
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34	0	0
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35	0	0
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36	0	0
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37	0	0
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38	0	0
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	566 478	0
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	566 478	0
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	0	0
XII.	Kurzové zisky (663)	42	0	0
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	0	0
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	422 000	0
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	650 737	0
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	0	0
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47	0	0
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48	0	0

DIČ: 2120991070

IČO: 52261913

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	650 736	0
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	0	0
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	650 736	0
O.	Kurzové straty (563)	52	0	0
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	0	0
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1	0
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	337 741	0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	-98 015	0
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	0	0
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	0	0
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	0	0
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60	0	0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	-98 015	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	2	2	6	1	9	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	9	9	1	0	7	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

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

2. Údaje o neobmedzenom ručení

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

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Spoločnosť nezostavovala účtovnú závierku za predchádzajúce účtovné obdobie z dôvodu vzniku spoločnosti 23.3.2019.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. novembru 2019 je zostavená ako priebežná účtovná závierka za účtovné obdobie od 23. marca 2019 do 30. novembra 2019.

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

5. Informácie o skupine

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

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

6. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Spoločnosť v účtovnom období končiacom 30. novembra 2019 nemala zamestnancov.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia: Radoslav Mokry
Mgr. Jana Tomová

Členom štatutárneho orgánu neboli v účtovnom období končiacom 30. novembrom 2019 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	2	2	6	1	9	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	9	9	1	0	7	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

Spoločnosť vykázala za obdobie deviatich mesiacov končiace 30. novembra 2019 stratu vo výške 98 tisíc EUR. Ako as ďalej uvádza v časti C bod (1) poznámok účtovnej závierky, pomer vlastného imania a záväzkov Spoločnosti k 30. novembru 2019 je menej ako 8 ku 100. Spoločnosť je v zmysle Obchodného zákonníka od 1. decembra 2019 v kríze. Spoločnosť si je vedomá, že podľa § 67b Obchodného zákonníka štatutárny orgán spoločnosti, ktorý zistil alebo s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol zistiť, že spoločnosť je v kríze, je povinný v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starosti urobiť všetko, čo by v odbornej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie. Novela Obchodného zákonníka s účinnosťou od 1. januára 2016 zakazuje spoločnosti, ktorá je v kríze vrátiť plnenie nahrádzajúce vlastné zdroje spolu s príslušenstvom a zmluvnou pokutou. Zákaz vrátenia plnenia nahrádzajúceho vlastné zdroje platí aj v prípade, ak by sa v dôsledku toho spoločnosť do krízy dostala. (§ 67f).

Tieto skutočnosti indikujú významnú neistotu, ktorá môže vyvolať značné pochybnosti o nepretržitom pokračovaní činnosti Spoločnosti. Spoločnosť obdržala od spoločníka vyhlásenie o jeho finančnej podpore Spoločnosti v blízkej budúcnosti.

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

2. Použitie odhadov a úsudkov

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

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

Úsudky

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

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

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

3. Dlhodobý finančný majetok

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

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

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	2	2	6	1	9	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	9	9	1	0	7	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

na základe diskontovaných peňažných tokov. Ak nie je možné ku dňu ocenenia spoľahlivo určiť reálnu hodnotu, považuje sa za reálnu hodnotu ocenenie obstarávacou cenou.

4. Pohľadávky

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

5. Krátkodobý finančný majetok

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

6. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, ceniny, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje 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 závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

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

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

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

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

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	2	2	6	1	9	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	9	9	1	0	7	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

9. Závazky

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

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 zvierka.

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

11. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

12. 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 nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

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

Na ocenenie cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu

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

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

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

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

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

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 2 2 6 1 9 1 3

DIČ 2 1 2 0 9 9 1 0 7 0

13. Výnosy

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

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

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

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

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

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

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

	30. 11. 2019	23. 3. 2019
	EUR	EUR
Závazky po splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	5	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Závazky spolu	5	0

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

Po 30. novembri 2019 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 30. novembru 2019.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	5	2	2	6	1	9	1	3		
DIČ	2	1	2	0	9	9	1	0	7	0

F. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 30. NOVEMBRU 2019

	2019 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	
Peňažné toky z prevádzky	-432 503
Zaplatené úroky	0
Prijaté úroky	0
Zaplatená daň z príjmov	0
Vyplatené dividendy	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-432 503
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-432 503
Peňažné toky z investičnej činnosti	
Nákup dlhodobého majetku	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0
Poskytnutie pôžičky materskej spoločnosti	-15 700 000
Prijaté dividendy	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-15 700 000
Peňažné toky z finančnej činnosti	
Príjmy zo splatenia/ zvýšenia základného imania	50 000
Príjmy z príspevkov do kapitálového fondu z príspevkov	150 000
Príjmy z emitovaných dlhopisov	16 088 000
Splátky dlhodobých záväzkov	0
Splátky prijatých úverov	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	16 288 000
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	155 497
obdobia	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci rúčtovného obdobia	155 497

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	5	2	2	6	1	9	1	3		
DIČ	2	1	2	0	9	9	1	0	7	0

Peňažné toky z prevádzky

	2019 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	-98 015
Úpravy o nepeňažné operácie:	
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	
Opravná položka k pohľadávkam	
Opravná položka k zásobám	
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	
Nákladové úroky	650 736
Výnosové úroky	-566 478
Rezervy	3 500
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	
Rozdiel medzi uznanou hodnotou vkladu a jeho účtovnou hodnotou	
Iné nepeňažné operácie	
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	<u>-10 258</u>
Zmena pracovného kapitálu:	
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	-250
Úbytok (prírastok) zásob (Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	-421 996
Peňažné toky z prevádzky	<u><u>-432 503</u></u>

Príloha 2

**Auditovaná konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa zostavená k 31. decembru 2018 vrátane
audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS**

TRENESMA LIMITED

SPRÁVA A KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ
ZÁVIERKA
31. decembra 2018

SPRÁVA A KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA 31. decembra 2018

OBSAH	STRANA
Predstavenstvo a ďalší úradníci	1
Správa manažmentu	2
Nezávislá správa audítora	3 - 5
Konsolidovaný výkaz zisku a strát a ostatné súhrnné príjmy	6
Konsolidovaný komplexný výkaz ziskov a strát	7
Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	8
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní	10 - 11
Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch	12
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke	14 - 60

TRENESMA LIMITED

PREDSTAVENSTVO A ĎALŠÍ ÚRADNÍCI

Predstavenstvo:	Maria Skarpari (vymenovaná 26. marca 2019) Marina Ioannidou Sotiriou (vymenovaná 27. februára 2014 a odstúpila 26. marca 2019)
Tajomník Spoločnosti:	D.H. Nominees Ltd
Nezávislý audítor:	KPSA CHARTERED ACCOUNTANTS 15 Themistokli Dervi Street 1. poschodie, P.O.Box 27040 1641, Nicosia Cyprus
Sídlo:	Kyriakou Matsi, 16 Eagle House, 8. poschodie, Agioi Omologites 1082, Nicosia Cyprus
Banky:	J&T Banka, a.s. Poštová banka, a.s.
Registračné číslo:	HE328741

TRENESMA LIMITED

SPRÁVA MANAŽMENTU

Predstavenstvo spoločnosti Trenesma Limited („Spoločnosť“) predkladá členom svoju Správu manažmentu a auditovanú konsolidovanú účtovnú závierku Spoločnosti a jej dcérskych spoločností (spolu so Spoločnosťou, "Skupina") za rok končiaci sa 31. decembra 2018.

Hlavné činnosti a povaha prevádzkovej činnosti Skupiny

Hlavné činnosti Skupiny, ktoré sa menia oproti predchádzajúcemu roku, sú držanie investícií, poskytovanie financovania, prenájom nákupnej galérie a obchodného a zábavného centra tretím stranám na základe nájomných zmlúv a akvizícia a development nehnuteľností na prenájom.

Prehľad súčasnej pozície, budúceho vývoja a výkonnosti podnikania Skupiny

Súčasný vývoj Skupiny, finančné výsledky a pozícia prezentované v konsolidovanej účtovnej závierke sa považujú za uspokojivé.

Hlavné riziká a neistoty

Hlavné riziká a neistoty, ktorým Skupina čelí, sú uvedené v poznámkach 6 a 7 konsolidovanej účtovnej závierky.

Výsledky a dividendy

Výsledky Skupiny za rok sú uvedené na strane 6.

Dividendy

Predstavenstvo neodporúča vyplatiť dividendu a čistý zisk za rok si Spoločnosť ponechá.

Základný kapitál

V priebehu skúmaného roka neboli vykonané žiadne zmeny v základnom imaní Spoločnosti.

Predstavenstvo

Jediný člen predstavenstva Skupiny k 31. decembru 2018 a k dátumu tejto správy je uvedený na strane 1. Jediný riaditeľ bol členom predstavenstva počas roka končiaceho 31. decembra 2018. Pani Marina Ioannidou Sotiriou, ktorá bola vymenovaná za riaditeľku 27. februára 2014, odstúpila z funkcie 26. marca 2019 a v ten istý dátum bola na jej miesto vymenovaná pani Maria Skarpari.

Jediný riaditeľ ako súčasný člen predstavenstva pokračuje vo funkcii v súlade so stanovami Spoločnosti.

V odmeňovaní predstavenstva neboli zaznamenané žiadne významné zmeny.

Nezávislý audítor

Nezávislý audítor, KPSA, vyjadrili ochotu pokračovať vo svojej funkcii a na výročnom valnom zhromaždení sa navrhne uznesenie, ktoré dáva predstavenstvu právomoc stanoviť ich odmenu.

Na základe príkazu predstavenstva,

D.H. Nominees Ltd
Tajomník

Nikózia, 6. decembra 2019

KPSA

P.O.Box 27040
1641 Nicosia
Cyprus

15 Themistokli Dervi street, 1st floor
1066 Nicosia
Cyprus

Telephone: +357 22 445500
Telefax: +357 22 672000
Internet: www.kpsa.com.cy

Independent Auditor's Report

To the Members of Trenesma Limited

Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Trenesma Limited (the "Company"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2018, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2018, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the European Union and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap. 113.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements" section of our report. We are independent of the Group in accordance with the "International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants" (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Cyprus, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Other information

The Board of Directors is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the Management Report, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of the Board of Directors for the Consolidated Financial Statements

The Board of Directors is responsible for the preparation of consolidated financial statements that give a true and fair view in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap. 113, and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Board of Directors either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Independent Auditor's Report (continued)

To the Members of Trenesma Limited

Responsibilities of the Board of Directors for the Consolidated Financial Statements (continued)

The Board of Directors is responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Directors.
- Conclude on the appropriateness of the Board of Directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves a true and fair view.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with the Board of Directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Report on Other Legal Requirements

Pursuant to the additional requirements of the Auditors Law of 2017, we report the following:

- In our opinion, the Management Report has been prepared in accordance with the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap 113, and the information given is consistent with the consolidated financial statements.
- In our opinion, and in the light of the knowledge and understanding of the Group and its environment obtained in the course of the audit, we have not identified material misstatements in the Management Report.

Independent Auditor's Report (continued)

To the Members of Trenesma Limited

Other Matter

This report, including the opinion, has been prepared for and only for the Group's members as a body in accordance with Section 69 of the Auditors Law of 2017 and for no other purpose. We do not, in giving this opinion, accept or assume responsibility for any other purpose or to any other person to whose knowledge this report may come to.



Stelios Saphiris
Certified Public Accountant and Registered Auditor
for and on behalf of
KPSA
CHARTERED ACCOUNTANTS

Nicosia, 6 December 2019

Nezávislá správa audítora

Členom spoločnosti Trenesma Limited

Správa o audite konsolidovanej účtovnej závierky

Názor

Overili sme si priloženú konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti Trenesma Limited (ďalej len "Spoločnosť"), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2018 a konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného výsledku, súhrnný výsledok hospodárenia, zmien vlastného imania a peňažných tokov za rok končiaci sa k tomuto dátumu a poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke vrátane súhrnu významných účtovných metód.

Podľa nášho názoru poskytuje priložená konsolidovaná účtovná závierka verný a pravdivý obraz o konsolidovanej finančnej situácii Skupiny k 31. decembru 2018 a jej konsolidovanej finančnej výkonnosti a konsolidovaných peňažných tokoch za príslušný účtovný rok v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného vykazovania (IFRS) a požiadavkami Cyperského zákona o obchodných spoločnostiach, Cap. 113.

Základ pre názor audítora

Audit sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi ("IAS"). Naše povinnosti podľa týchto štandardov sú ďalej popísané v časti „Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky“ našej správy. Od Skupiny sme nezávislí v súlade s Etickým kódexom pre profesionálnych účtovníkov Medzinárodnej rady pre etické štandardy pre účtovníkov (Kódex IESBA) spolu s etickými požiadavkami, ktoré sú dôležité pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky na Cypre, a splnili sme naše ďalšie povinnosti v oblasti etiky v súlade s týmito požiadavkami a Kódexom IESBA. Domnievame sa, že dôkazy o audite, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné na to, aby poskytli základ pre náš názor.

Iné informácie

Predstavenstvo je zodpovedné za ostatné informácie. Ostatné informácie obsahujú informácie uvedené v Správe manažmentu, ale nezahŕňajú konsolidovanú účtovnú závierku a správu našich audítorov týkajúcu sa konsolidovanej účtovnej závierky.

Náš názor na konsolidovanú účtovnú závierku nezahŕňa ostatné informácie a nevyjadříme žiadnu formu záveru ohľadom ostatných informácií.

V súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou povinnosťou prečítať si ostatné informácie a pritom zvážiť, či sú ostatné informácie významne nezlučiteľné s konsolidovanou účtovnou závierkou alebo s našimi poznatkami získanými pri audite alebo ak sa inak sa zdajú byť významne nesprávne. Ak na základe vykonanej práce dospejeme k záveru, že existujú významné nesprávnosti týchto ostatných informáciách, musíme túto skutočnosť reportovať. V tomto ohľade nemáme čo reportovať.

Zodpovednosť predstavenstva za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

Predstavenstvo je zodpovedné za zostavovanie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá poskytuje verný a pravdivý obraz v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v podobe prijatej Európskou úniou a požiadavkami Zákona o obchodných spoločnostiach, Cap. 113 a za takú vnútornú kontrolu, ktorú predstavenstvo považuje za potrebnú na to, aby umožnila prípravu konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už z dôvodu podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je predstavenstvo zodpovedné za posúdenie schopnosti Skupiny pokračovať v nepretržitej činnosti, za zverejňovanie prípadných skutočností súvisiacich s nepretržitou činnosťou a používanie účtovnej zásady pre nepretržitú činnosť, pokiaľ nie je len zámerom predstavenstva buď Skupinu likvidovať, alebo ukončiť jej činnosť, alebo neexistuje žiadna realistická alternatíva, ako tak urobiť.

Nezávislá správa audítora (pokračovanie)

Členom spoločnosti Tnesma Limited

Zodpovednosť predstavenstva za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky (pokračovanie)

Predstavenstvo je zodpovedné za dohliadanie nad procesom finančného vykazovania Skupiny.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primeranú istotu o tom či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už kvôli podvodu alebo chybe, a aby sa vydala správa audítora, ktorá zahŕňa aj náš názor. Primeraná istota je vysoká úroveň istoty, ale nie je zárukou, že audit vykonaný v súlade s ISA bude vždy odhaľovať významnú nesprávnosť, ak existuje. Nesprávnosti môžu vyplývať z podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by sa mohlo odôvodnene očakávať, že by mohli samostatne alebo spoločne ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov prijaté na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V rámci auditu v súlade s ISA používame profesionálny úsudok a udržiavame profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Tiež:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej účtovnej závierky, či už kvôli podvodu alebo chybe, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame dôkazy o audite, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby poskytli základ pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti vyplývajúcej z podvodu je vyššie ako riziko vyplývajúce z chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nesprávne vykazovanie alebo prerušenie vnútornej kontroly.
- Si objasňujeme pravidlá vnútornej kontroly relevantnej pre audit s cieľom navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností primerané, ale nie na účely vyjadrenia stanoviska k účinnosti vnútornej kontroly Skupiny.
- Vyhodnocujeme primeranosť použitých účtovných zásad a primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich informácií poskytnutých predstavenstvom.
- Poskytujeme názor o vhodnosti používania princípu účtovníctva o nepretržitej činnosti predstavenstvom a na základe získaných dôkazov o audite, či existuje významná neistota súvisiaca s udalosťami alebo podmienkami, ktoré môžu predstavovať významné pochybnosti o schopnosti skupiny pokračovať v nepretržitej činnosti. Ak dospejeme k záveru, že existuje významná neistota, musíme v správe audítora upozorniť na súvisiace údaje zverejnené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak takéto zverejnenia nie sú dostatočné, zmeniť náš názor. Naše závery sú založené na audítorských dôkazoch získaných do dátumu správy audítora. Avšak budúce udalosti alebo podmienky môžu spôsobiť, že Skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Vyhodnocujeme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane zverejnení a vyhodnocujeme, či konsolidovaná účtovná závierka prezentuje podkladové transakcie a udalosti spôsobom, ktorý poskytuje pravdivý a skutočný obraz.
- Získavame dostatočné primerané audítorské dôkazy týkajúce sa finančných informácií subjektov alebo podnikateľských aktivít v rámci Skupiny, aby sme mohli vysloviť názor ku konsolidovanej účtovnej závierke. Sme zodpovední za riadenie, dohľad a výkon auditu Skupiny. Našou výhradnou zodpovednosťou zostáva zodpovednosť za náš názor audítora.

Komunikujeme s predstavenstvom, okrem iného, o plánovanom rozsahu a načasovaní auditu a významných zisteniach auditu vrátane všetkých významných nedostatkov vo vnútornej kontrole, ktoré zistíme počas nášho auditu.

Správa o iných zákonných požiadavkách

V súlade s dodatočnými požiadavkami zákona o audítoroch z roku 2017 uvádzame nasledovné:

- Podľa nášho názoru Správa manažmentu bola vypracovaná v súlade s požiadavkami cyperského Zákona o spoločnostiach, kap. 113 a poskytnuté informácie sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou.
- Podľa nášho názoru a vzhľadom na vedomosti a chápanie Skupiny a jej prostredia získané v priebehu auditu sme v Správe manažmentu nezistili žiadne významné nesprávnosti.

Nezávislá správa audítora (pokračovanie)

Členom spoločnosti Trenesma Limited

Iné záležitosti

Táto správa, vrátane názoru, bola pripravená iba pre členov Skupiny ako orgán v súlade s § 69 zákona o audítoroch z roku 2017 a nie na akýkoľvek iný účel. Pri predkladaní tohto názoru neprijímame ani nepreberáme zodpovednosť za žiadny iný účel ani za žiadnu inú osobu, ktorá získa vedomosť o obsahu tejto správy.

Stelios Saphiris
Certifikovaný verejný účtovník a registrovaný audítor
v mene:

KPSA
CHARTERED ACCOUNTANTS

Nikózia, utorok, 6. decembra 2019

TRENESMA LIMITED

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A STRÁT A OSTATNÉ SÚHRNNÉ PRÍJMY 31. decembra 2018

		2018	2017
	Poznámka	€	€
Výnosy	8	52.234.176	40.743.447
Náklady na predaj		(21.107.687)	(2.912)
Hrubý zisk		31.126.489	40.740.535
Ostatné prevádzkové výnosy	9	10.411.330	1.325.324
Čistý zisk z investičných činností	10	66.994.804	-
Náklady na predaj a distribúciu		(1.634.277)	(1.926.631)
Administratívne náklady		(10.921.386)	(8.505.850)
Čisté zníženie hodnoty (strata) finančného a zmluvného majetku		(3.499.020)	-
Ostatné náklady	11	(6.718.974)	(16.008.557)
Zisk z prevádzkovej činnosti	12	85.758.966	15.624.821
Finančné výnosy	13	18.428	17.122
Finančné náklady	13	(13.157.954)	(10.078.338)
Zisk pred zdanením		72.619.440	5.563.605
Daň	14	(175.428)	(210.397)
Čistý zisk za rok		72.444.012	5.353.208
		-	-
Ostatné súhrnné výnosy za rok		-	-
Celkové súhrnné výnosy za rok		72.444.012	5.353.208

Poznámky na stranách 14 až 60 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

TRENESMA LIMITED

KONSOLIDOVANÝ SÚHRNNÝ VÝKAZ ZISKOV A STRÁT 31. decembra 2018

	2018	2017
Poznámka	€	€
Čistý zisk za rok	<u>72.444.012</u>	<u>5.353.208</u>
Iný súhrnný príjem		
<i>Položky, ktoré sa neskôr nebudú klasifikovať do zisku alebo straty:</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Položky, ktoré sa môžu neskôr klasifikovať do zisku alebo straty:</i>		
Ostatné súhrnné výnosy za rok	<u>72.444.012</u>	<u>5.353.208</u>
Čistý zisk za rok priraditeľné:		
Majiteľom materskej spoločnosti	72.444.012	5.353.243
Nekontrolné podiely	<u>-</u>	<u>(35)</u>
	<u>72.444.012</u>	<u>5.353.208</u>

Poznámky na stranách 14 až 60 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

TRENESMA LIMITED

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCII 31. decembra 2018

	Poznámka	2018 €	2017 €
MAJETOK			
Dlho-dobý majetok			
Nehnutelnosti, stroje a zariadenia	15	2.094.209	315.384.174
Investičný majetok	16	976.957.501	-
Nehmotný majetok	17	16.426.268	89.169.193
Deriváty určené ako zabezpečovacie nástroje	18	1.523.615	-
Odložené daňové pohľadávky	26	547.939	-
		997.549.532	<u>404.553.367</u>
Obežný majetok			
Zásoby	20	54.662	65.601
Obchodné a iné pohľadávky	21	9.407.201	3.316.338
Iné investície	22	5.502	-
Peniaze v bankách a v hotovosti	23	41.851.536	20.070.817
		51.318.901	<u>23.452.756</u>
Aktíva celkom		1.048.868.433	<u>428.006.123</u>
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY			
Vlastné imanie			
Základný kapitál	24	1.000	1.000
Priradené vlastníkom a Materskej spoločnosti		(12.714.433)	(12.714.433)
Nerozdelený zisk		177.810.443	88.689.263
		165.097.010	75.975.830
Nekontrolné podiely		31.983.760	(58)
Celkové vlastné imanie		197.080.770	<u>75.975.772</u>
Dlho-dobé záväzky			
Pôžičky	25	743.098.444	332.044.800
Obchodné a iné záväzky	27	10.199.194	4.065.819
Derivátové finančné nástroje	18	1.019.462	-
Odložené daňové záväzky	26	11.800.006	-
		766.117.106	<u>336.110.619</u>
Krátkodobé záväzky			
Obchodné a iné záväzky	27	17.176.578	5.081.735
Pôžičky	25	67.206.202	9.425.000
Derivátové finančné nástroje	18	948.718	1.087.731
Krátkodobé daňové záväzky	28	339.059	325.266
		85.670.557	<u>15.919.732</u>
Záväzky celkom		851.787.663	<u>352.030.351</u>
Vlastné imanie a záväzky celkom		1.048.868.433	<u>428.006.123</u>

Poznámky na stranách 14 až 60 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

TRENESMA LIMITED

Dňa 6. decembra 2019 predstavenstvo spoločnosti Trenesma Limited povolilo vydať túto konsolidovanú účtovnú závierku.

.....
Maria Skarpari
Riaditeľ

Poznámky na stranách 14 až 60 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

TRENESMA LIMITED

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ

31. decembra 2018

	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti				Celkom €	Nekontroln é podiely €	Celkom €
	Základný kapitál €	Rezerva na reálnu hodnotu - po zemky a budovy €	Kapitálová rezerva €	Nerozdeľ ný zisk €			
Stav k 1. januáru 2017	1.000	-	(12.714.433)	(6.069.610)	(18.783.043)	(93)	(18.783.136)
Súhrnný výsledok hospodárenia							
Čistý zisk za rok	-	-	-	5.353.208	5.353.208	-	5.353.208
Ostatné súhrnné výnosy za rok - Rozdiely súvisiace s prepočítaním goodwillu v Eurovea, a.s.	-	-	-	89.405.665	89.405.665	-	89.405.665
Transakcie s vlastníkmi							
NCI Eurovea Hotel, s.r.o.	-	-	-	-	-	35	35
Stav k 31. decembru 2017 / 1. januáru 2018	1.000	-	(12.714.433)	88.689.263	75.975.830	(58)	75.975.772
Súhrnný výsledok hospodárenia							
Čistý zisk za rok	-	-	-	72.444.012	72.444.012	-	72.444.012
Goodwill EMX Plus CZ 1 Group	-	-	-	16.677.168	196.499.272	-	196.499.272
Transakcie s vlastníkmi							
NCI Armati Limited	-	-	-	-	-	31.983.760	31.983.760
Odstránenie NCI Eurovea Hotel, s.r.o. pri predaji	-	-	-	-	-	58	58
Stav k 31. decembru 2018	1.000	-	(12.714.433)	177.810.443	165.097.010	31.983.760	197.080.770

Poznámky na stranách 14 až 60 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

Pre Spoločnosti, ktoré nerozdelia 70% svojho zisku tak, ako to predpisuje príslušný daňový zákon, do dvoch rokov po skončení príslušného daňového roku, sa bude 70% tohto zisku považovať za rozdelený ako dividendy. Z takýchto predpokladaných dividend a v rozsahu, v ktorom sú konečnými akcionármi zároveň Cyperský daňový rezident a s bydliskom na Cypre, sa vypočíta osobitný príspevok na obranu vo výške 17%. Suma predpokladaných dividend sa kedykoľvek znižuje o skutočne vyplatené dividendy zo zisku príslušného roku. Tento osobitný príspevok na obranu je splatný Spoločnosťou na účet akcionárov.

Poznámky na stranách 14 až 60 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

TRENESMA LIMITED

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

31. decembra 2018

	2018	2017
Poznámka	€	€
PEŇAŽNÉ TOKY Z PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI		
Zisk pred zdanením	72.619.440	5.563.605
Úprava o:		
Odpisovanie nehnuteľností, zariadenia a vybavenia a investičného majetku	10.614.224	8.445.216
Kurzový rozdiel vyplývajúci z prevodu dlhodobého majetku v cudzích menách	52.346	-
Nerealizovaná kurzová strata/(zisk)	10.242	(291)
Amortizácia počítačového softvéru	17 6.179	10.714
Amortizácia ochranných známk a licencií	17 4.552	4.248
Strata z predaja investícií v dcérskych spoločnostiach	12.072	-
(Zisk) z predaja investičného majetku	(632.796)	-
Skutočná hodnota (zisky) z investičného majetku	(66.374.080)	-
Zrušenie zníženia hodnoty – nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	15 (4.403.000)	-
Poplatok za zníženie – hodnoty pre úvery spriazneným stranám	29 3.499.020	-
Výnosové úroky	13 (28.788)	(20.143)
Úrokové náklady	13 12.279.407	9.940.025
Postúpenie poskytnutých pôžičiek	1.000.000	-
Zisk z postúpenia pohľadávok	(5.059.028)	-
Zrušenie Goodwilu	106.427.235	-
	130.027.025	23.943.374
Zmeny pracovného kapitálu:		
Zníženie zásob	10.939	22.982
(Zvýšenie)/zníženie hodnoty obchodných a iných pohľadávok	(6.090.755)	926.234
Zvýšenie hodnoty derivátových finančných nástrojov	(643.166)	(518.551)
Zvýšenie/(zníženie) hodnoty obchodných a iných záväzkov	19.191.875	(341.400)
Peňažné toky vytvorené prevádzkovou činnosťou	142.495.918	24.032.639
Prijaté úroky	1.326	3.312
Vrátená/(zaplatená) daň	79.214	(113.429)
Čisté peňažné toky vytvorené prevádzkovou činnosťou	142.576.458	23.922.522
PEŇAŽNÉ TOKY Z INVESTIČNEJ ČINNOSTI		
Platby za kúpu nehmotného majetku	17 (89.883)	-
Platby za kúpu nehnuteľností, zariadení a vybavenia	15 (609.747)	(4.100.470)
Platby za kúpu investičného majetku	16 (627.006.614)	-
Poskytnuté pôžičky	(9.303.409)	(2.000.000)
Prijaté splátky úveru	4.815.100	2.000.000
Platby za kúpu iných investícií	22 (5.502)	-
Výnosy z predaja nehmotného majetku	2.085	-
Výnosy z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia	1.414.161	-
Výnosy z predaja investičného majetku	16 18.927.316	-
Výnosy z predaja investícií do dcérskych spoločností	10.250	-
Prijaté úroky	17.969	16.831
Pohyb goodwillu	33.607.242	520.780
Peňažné toky použité v investičnej činnosti	(578.221.032)	(3.562.859)
PEŇAŽNÉ TOKY Z FINANČNEJ ČINNOSTI		
Splatenie pôžičiek	(35.487.022)	(8.000.000)
Výnosy z pôžičiek	505.388.503	44.540
Nerealizovaná kurzová (strata)/zisk	(10.242)	291

Poznámky na stranách 14 až 60 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

TRENESMA LIMITED

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PEŇAŽNÝCH TOKOCH 31. decembra 2018

	2018	2017
	€	€
Zaplatené úroky	<u>(12.465.946)</u>	<u>(9.939.765)</u>
Čisté zvýšenie peňazí a peňažných ekvivalentov	21.780.719	2.464.729
Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	<u>20.070.817</u>	<u>17.606.087</u>
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka	23 <u><u>41.851.536</u></u>	<u>20.070.816</u>

Poznámky na stranách 14 až 60 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

1. Založenie a hlavné činnosti

Krajina založenia

Spoločnosť Trenesma Limited (ďalej len "Spoločnosť") bola založená na Cypre dňa 16. januára 2014 ako súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným na základe ustanovení Cyperského Zákona o spoločnostiach, Kap. 113. Jej sídlo je na adrese Kyriakou Matsi, 16 Eagle House, 8. poschodie Agioi Omologites, 1082 Nikózia, Cyprus.

Hlavné činnosti

Hlavné činnosti Skupiny, ktoré sa menia oproti predchádzajúcemu roku, sú držanie investícií, poskytovanie financovania, prenájom nákupnej galérie a obchodného a zábavného centra tretím stranám na základe nájomných zmlúv a akvizícia a development nehnuteľností na prenájom.

2. Základ pre spracovanie

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného vykazovania (IFRS) prijatými Európskou úniou (EÚ) a s požiadavkami cyperského zákona o spoločnostiach, kap. 113. Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená použitím metódy historických cien, s úpravou podľa precenenia a investičného majetku.

3. Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií

K 1. januáru 2018 prijala Skupina Medzinárodné štandardy finančného vykazovania (IFRS) a Medzinárodné účtovné štandardy (IAS), ktoré sú relevantné pre jej činnosť.

Prijatie týchto štandardov malo zásadný dopad na konsolidované finančné výkazy nasledovne:

- (i) IFRS 9 „Finančné nástroje“
- IFRS 15 "Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi"

Ako je vysvetlené nižšie, v súlade s prechodnými ustanoveniami IFRS 9 a IFRS 15 si Skupina zvolila zjednodušený prístup na prijatie štandardov. Podľa neho boli IFRS 9 a IFRS 15 prijaté bez preformulovania komparatívnych informácií. Komparatívne informácie sú vypracované v súlade s IAS 39, IAS 18 a IAS 11, a dopady prijatia nových štandardov sú uvedené v počiatočnom nerozdelenom zisku.

V nasledujúcej tabuľke je zhrnutý dopad prijatia nových štandardov pre každú samostatnú riadkovú položku konsolidovaného výkazu o finančnej situácii. Riadkové položky, ktoré neboli ovplyvnené zmenami neboli zahrnuté. V dôsledku toho nie je možné z predložených čísel prepočítať medzisúčty a súčty. Úpravy sú podrobnejšie vysvetlené v štandarde nižšie.

(a) Dopad na konsolidovaný výkaz o finančnej situácii

	Zostatok k					
	31. decembru		31. december			1. január
	2017, ako bol		2017 podľa	Dopad	Dopad	2018 podľa
	predtým		IAS 18 a IAS	prijatia IFRS	prijatia IFRS	IFRS 15 a
	prezentovaný	Reklasifikácie	39	15	9	IFRS 9
	€	€	€	€	€	€
Pohľadávky z obch. styku	1.393.483	-	1.393.483	-	-	1.393.483
Ostatné pohľadávky	76.735	-	76.735	-	-	76.735
Peniaze v bankách	19.918.233	-	19.918.233	-	-	19.918.233
Závazky z obchodného styku	1.835.990	-	1.835.990	-	-	1.835.990
Iné záväzky	3.928.870	-	3.928.870	-	-	3.928.870
Nerozdelený zisk	88.689.263	-	88.689.263	-	-	88.689.263

Skupina z vlastného rozhodnutia zmenila prezentáciu určitých súm v komparatívnom konsolidovanom výkaze o finančnej situácii, ako je uvedené v tabuľke vyššie, s odkazom na terminológiu IFRS 15 a IFRS 9.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

3. Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií (pokračovanie)

(b) Dopad na konsolidovaný výkaz zisku a strát a ostatné súhrnné príjmy

Čisté straty zo zníženia hodnoty pre [finančný a zmluvný majetok], ktorý bol predtým prezentovaný spolu s [„nákladmi na predaj a marketing“], sa teraz prezentuje v rámci konsolidovaného výkazu zisku a strát a ostatné súhrnné príjmy

(i) IFRS 9 „Finančné nástroje“

IFRS 9 „Finančné nástroje“ nahrádza ustanovenia IAS 39, ktoré upravujú zaúčtovanie a odúčtovanie finančných nástrojov a klasifikácie a hodnotenia finančného majetku a finančných záväzkov. IFRS 9 ďalej zavádza nové princípy na zabezpečovacie účtovníctvo a nový model progresívneho znižovania hodnoty pre finančný majetok.

Nový štandard si vyžaduje, aby sa finančný majetok klasifikoval v dvoch kategóriách hodnotenia: tie, ktoré sa hodnotia následne pri reálnej hodnote (buď prostredníctvom ostatných súhrnných príjmov (FVOCI) alebo prostredníctvom zisku alebo straty (buď FVTPL alebo FVPL) a tie, ktoré sa hodnotia v umorovanej hodnote (*amortised costs*). Kategória sa určuje pri počiatočnom zaúčtovaní. Pri dlhovom finančnom majetku závisí klasifikácia od obchodného modelu subjektu na spravovanie svojich finančných nástrojov a charakteristiky zmluvných peňažných tokov nástrojov. Pri finančnom majetku vo vlastnom imaní závisí na zámeroch a určení subjektu.

Konkrétne, majetok, ktorý sa drží na inkasovanie zmluvných peňažných tokov predstavuje výlučne platby istiny a úroky sa vypočítajú v umorovanej hodnote. Majetok, ktorý sa drží na inkasovanie zmluvných peňažných tokov a na predaj finančného majetku, pričom peňažné toky majetku predstavujú výlučne platby istiny a úrokov, sa hodnotia v reálnej hodnote cez ostatné súhrnné príjmy. V neposlednom rade, majetok, ktorý nespĺňa kritériá pre ocenenie v umorovanej hodnote alebo reálnej hodnote cez ostatné súhrnné príjmy, sa hodnotí v reálnej hodnote cez zisk alebo stratu.

Na investície do kapitálových nástrojov, ktoré nie sú držané na obchodovanie, závisí klasifikácia na tom, či sa subjekt v čase počiatočného zaúčtovania neodvolateľne rozhodol zaúčtovať investíciu do kapitálu v reálnej hodnote cez ostatné súhrnné príjmy. Pokiaľ takéto rozhodnutie nebolo prijaté, alebo sú investície do kapitálových nástrojov držané na obchodovanie, musia sa klasifikovať v reálnej hodnote cez zisk alebo stratu.

Štandard IFRS 9 zároveň zavádza jednotný model zníženia hodnoty platný pre dlhové nástroje v umorovanej hodnote a reálnej hodnote cez ostatné súhrnné príjmy a ruší nutnosť spúšťacej udalosti za zaúčtovanie strát zo zníženia hodnoty. Nový model zníženia hodnoty podľa štandardu IFRS 9 si vyžaduje zaúčtovanie opravných položiek na pochybné pohľadávky na základe očakávaných úverových strát (ECL), namiesto utrpených úverových strát, ako tomu bolo podľa IAS 39. Štandard ďalej zavádza zjednodušený prístup na výpočet zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku ako aj na výpočet zníženia hodnoty zmluvného majetku a nájomných pohľadávok; čo tak isto spadá do rozsahu požiadaviek na zníženie hodnoty štandardu IFRS 9.

Pri finančných záväzkoch štandard ponecháva väčšinu požiadaviek štandardu IAS 39. Hlavnou zmenou je, že v prípade, kde sa pre finančné záväzky volí možnosť reálnej hodnoty, sa časť zmeny reálnej hodnoty v dôsledku vlastného úverového rizika subjektu vykazuje do ostatných súhrnných príjmov namiesto zisku alebo straty, okrem prípadov, kedy to vytvára účtovné nezhody.

So zavedením štandardu IFRS 9 „Finančné nástroje“, IASB potvrdila, že zisky alebo straty, ktoré vyplývajú z úpravy finančných záväzkov, ktoré nevýstia do odúčtovania, sa zaúčtujú do zisku alebo straty.

IFRS 9 uvoľňuje požiadavky na účinnosť zaistenia náhradou testov úspešnosti zaistenia „bright line“. Vyžaduje si, aby bol ekonomický vzťah medzi zaistenou položkou a zaisťovacím nástrojom a „zaisťovací pomer“ rovnaký ako ten, ktorý manažment skutočne používa na účely riadenia rizika. Súčasná dokumentácia sa stále vyžaduje, ale je odlišná od tej, ktorá sa aktuálne vypracúva podľa IAS 39.

Skupina prijala IFRS 9 s dátumom prechodu 1. januára 2018, čo prinieslo zmeny v účtovných politikách na zaúčtovanie, klasifikáciu a hodnotenie finančného majetku a záväzkov a zníženia hodnoty finančného majetku.

Nové účtovné politiky Skupiny po prijatí IFRS 9 k 1. januáru 2018 sú uvedené v poznámke 4.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

3. Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií (pokračovanie)

(i) IFRS 9 „Finančné nástroje“ (pokračovanie)

Dopad prijatia

V súlade s prechodnými ustanoveniami IFRS 9 si Skupina zvolila zjednodušený prechodný prístup na prijatie nového štandardu. Preto bol účinok prechodu na IFRS 9 uznaný k 1. januáru 2018 ako úprava počiatočného nerozdeleného zisku (alebo iných zložiek vlastného imania, podľa situácie). V súlade s metódou prechodu, ktorú si Skupina zvolila na implementáciu IFRS 9, porovnania neboli prepracované, ale vypracované na základe predchádzajúcich politík, ktoré zodpovedajú IAS 39. V dôsledku toho sa revidované požiadavky IFRS 7 „Finančné nástroje: Zverejnenia“ aplikovali len na aktuálne obdobie. Zverejnenia komparatívneho obdobia opakujú zverejnenia vypracované v predchádzajúcom roku.

Dňa 1. januára 2018 posúdil manažment pre dlhové nástroje v držbe Skupiny, ktoré obchodné modely sa vzťahujú na finančný majetok, a či zmluvné peňažné toky predstavujú výlučne platby istiny a úroku (test SPPI). Okrem toho sa vykonalo samostatné posúdenie pre majetkové nástroje v držbe Skupiny, vo vzťahu k tomu, či sú držané na obchodovanie alebo nie. V dôsledku obidvoch posúdení Manažment klasifikoval svoje dlhové a majetkové nástroje do príslušných kategórií IFRS 9.

V dôsledku prijatia IFRS 9 Skupina revidovala svoju metodiku zníženia hodnoty pre každú triedu majetku, ktorá podlieha novým požiadavkám na zníženie hodnoty. Od 1. januára 2018 Skupina posudzuje na progresívnej báze očakávané úverové straty spojené so svojimi dlhovými nástrojmi účtovanými v umorovanej hodnote a FVOCI, peniaze a peňažné ekvivalenty a vklady v bankách s pôvodnou splatnosťou nad 3 mesiace a úverové prísl'uby a finančné záruky. Uplatnená metodika zníženia hodnoty závisí od toho, či nastal výrazný nárast úverového rizika a či sa dlhové nástroje kvalifikujú ako nástroje s nízkym úverovým rizikom, a či sa dlhové investície kvalifikujú ako investície s nízkym úverovým rizikom.

Skupina má nasledujúce typy aktív, ktoré podliehajú novému modelu očakávanej úverovej straty podľa IFRS 9: pohľadávky z obchodného styku, zmluvný majetok, finančný majetok v umorovanej hodnote, peniaze a peňažné ekvivalenty, vklady v bankách s pôvodnou splatnosťou nad 3 mesiace, dlhový finančný majetok v FVOCI a úverové prísl'uby a finančné záruky.

Skupina prijala zjednodušený model očakávanej úverovej straty pre svoje pohľadávky z obchodného styku, pohľadávky z obchodného styku s významnou zložkou financovania, pohľadávky z nájmu a zmluvný majetok, ako vyžaduje IFRS 9, odsek 5.5.15, a všeobecný model očakávanej úverovej straty pre finančný majetok v umorovanej hodnote, peniaze a peňažné ekvivalenty, vklady v bankách s pôvodnou splatnosťou nad 3 mesiace, dlhový finančný majetok v FVOCI a úverové prísl'uby a finančné záruky.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2018

3. Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií (pokračovanie)

(i) IFRS 9 „Finančné nástroje“ (pokračovanie)

Nasledujúca tabuľka prevádza účtovné hodnoty finančných nástrojov, z ich predchádzajúcich kategórií hodnotenia v súlade s IAS 39 do ich nových kategórií hodnotenia po prechode na IFRS 9 k 1. januáru 2018:

		Kategória hodnotenia		Dopad IFRS 9				
	IAS 39	IFRS 9	Účtovná hodnota podľa IAS 39 (konečný zostatok k 31. decembru 2017)	Precenenie ECL	Precenenie Ostatné	Reklasifikácia Povinná	Reklasifikácia Dobrovoľná	Účtovná hodnota podľa IFRS 9 (počiatočný zostatok k 31. decembru 2018)
			€	€	€	€	€	€
Iný finančný majetok								
Pohľadávky z obchodného styku	Pôžičky a pohľadávky	AC	1.393.483	-	-	-	-	1.393.483
Finančný majetok v umorovanej hodnote (AC)	-	AC	76.735	-	-	-	-	76.735
Poskytnuté pôžičky	Pôžičky a pohľadávky	AC	-	-	-	-	-	-
Peniaze a peňažné ekvivalenty	Pôžičky a pohľadávky	AC	19.918.233	-	-	-	-	19.918.233
Celkový iný finančný majetok			21.388.451	-	-	-	-	21.388.451
Celkový finančný majetok			21.388.451	-	-	-	-	21.388.451
Finančné záväzky								
Pôžičky	AC	AC	240.044.800	-	-	-	-	240.044.800
Obchodné a iné záväzky	AC	AC	5.764.860	-	-	-	-	5.764.860
Dlhopisy	AC	AC	-	-	-	-	-	(101.425.000)
Celkové finančné záväzky			101.425.000	-	-	-	-	(101.425.000)
			347.234.660	-	-	-	-	144.384.660

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

3. Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií (pokračovanie)

(i) IFRS 9 „Finančné nástroje“ (pokračovanie)

- *Pôžičky:*

Podľa IFRS 9 by sa mali všetky zisky a straty vyplývajúce z úpravy pôžičiek, ktoré nevyústili do odúčtovania, zaúčtovať do zisku alebo straty. Predtým, podľa IAS 39, Skupina amortizovala dopady úpravy prostredníctvom úpravy efektívnej úrokovej sadzby. Skupina posúdila vyššie uvedený dopad na zostatky pôžičiek existujúce k dátumu prijatia IFRS 9 a upravila zostatok pôžičiek k 1. januáru 2018. Na základe posúdenia manažmentu, dopad prijatia IFRS 9 vyústil do nárastu zostatku pôžičiek k 1. januáru 2018 v hodnote EUR- .

- *Iné finančné nástroje:*

Pre všetok ostatný finančný majetok manažment vyhodnotil, že obchodný model Skupiny pre správu majetku je „hold to collect“ (držať so zámerom inkasovania) a tento majetok spĺňa testy SPPI. V dôsledku toho bol všetok ostatný finančný majetok klasifikovaný ako finančný majetok v umorovanej hodnote (*amortised cost*) a reklasifikovaný z kategórie „pôžičky a pohľadávky“ podľa IAS 39, ktorá sa „uzavrela“. Predtým, podľa IAS 39, sa tento finančný majetok tak isto oceňoval v amortizovanej cene. K 1. januáru 2018 teda nebol zaznamenaný žiadny dopad prijatia IFRS 9.

K 31. decembru 2017 boli všetky finančné záväzky Skupiny zaúčtované v umorovanej hodnote. Začínajúc od 1. januára 2018, sa finančné záväzky Skupiny naďalej klasifikovali v umorovanej hodnote.

Posúdenie dopadu prijatia IFRS 9 na účtovné politiky Skupiny si vyžiadali, aby manažment vykonal určité kritické posudky v procese uplatňovania princípov nového štandardu. Posudky, ktoré mali najzásadnejší dopad na závery manažmentu sú uvedené v poznámke 7.

- *Majetok reklasifikovaný do kategórie umorovanej hodnoty a majetok reklasifikovaný z reálnej hodnoty prostredníctvom zisku alebo straty do kategórie reálnej hodnoty prostredníctvom ostatných súhrnných príjmov*

Hlavné dôvody pre reklasifikáciu boli nasledovné:

- ◆ Cenné papiere v rámci portfólia likvidity identifikované ako držané so zámerom inkasovať. Po posúdení svojho obchodného modelu pre cenné papiere v rámci portfólia likvidity Skupiny, ktoré sa poväčšinou držia so zámerom inkasovať zmluvné peňažné toky a predať, identifikovala Skupina určité cenné papiere, ktoré sa spravujú samostatne, a pri ktorých sa v minulosti uplatňovala prax držať ich so zámerom inkasovať zmluvné peňažné toky (a tento zámer Skupiny pretrváva). Preto, Skupina vyhodnotila, že vhodným obchodným modelom pre túto skupinu cenných papierov bude držať so zámerom inkasovať. Tieto cenné papiere, ktoré boli predtým klasifikované ako AFS, boli k dátumu počiatočného uplatnenia reklasifikované na AC. Zvyšok portfólia likvidity Skupiny sa drží so zámerom inkasovať zmluvné peňažné toky a predať.
- ◆ Reklasifikácia z uzavretých kategórií bez zmeny ocenenia. Okrem vyššie uvedeného boli nasledujúce dlhové nástroje reklasifikované do nových kategórií podľa IFRS 9, keďže ich predchádzajúce kategórie podľa IAS 39 boli uzavreté, bez zmeny ich oceňovacieho základu:
 - tie, ktoré boli predtým klasifikované ako AFS, sa teraz klasifikujú ako oceňované v FVOCI; a
 - tie, ktoré boli predtým klasifikované ako HTM, sa teraz klasifikujú ako oceňované v AC.

Skupina si neuplatnila výnimku na zaobchádzanie s reálnou hodnotou vyššie uvedených položiek ako s ich hrubou účtovnou hodnotou k dátumu počiatočného uplatnenia IFRS 9.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

3. Prijatie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií (pokračovanie)

(ii) IFRS 15 "Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi"

IFRS 15 „Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi“ a súvisiace úpravy nahradili IAS 18 „Výnosy“, IAS 11 „Stavebné zmluvy“ a súvisiace interpretácie. Nový štandard nahrádza samostatné modely vykazovania výnosov z predaja tovaru, služieb a stavebných zmlúv podľa predchádzajúceho IFRS a ustanovuje jednotné požiadavky ohľadom povahy, výšky a načasovania vykazovania výnosov. IFRS 15 zavádza hlavný princíp, že výnosy sa musia zaúčtovať takým spôsobom, aby znázorňoval prevod tovaru a služieb zákazníkom a odrážal odmenu, nárok na ktorú subjekt očakáva na výmenu za prevod tohto tovaru a služieb zákazníkovi; cena transakcie.

Nový štandard zavádza päť-krokový model založený na princípoch, ktorý sa musí aplikovať na všetky kategórie zmlúv so zákazníkmi. Akékoľvek viazaný tovar alebo služby sa musia posudzovať ako keby obsahovali jednu alebo viac výkonnostných povinností (to znamená, zreteľný prísľub poskytnúť tovar alebo službu). Individuálne výkonnostné povinnosti sa musia vykázat' a zaúčtovať samostatne a akékoľvek zľavy alebo rabaty v zmluvnej cene sa musia vo všeobecnosti priradiť ku každej z nich.

Dodatky k IFRS 15 objasňujú, ako identifikovať výkonnostnú povinnosť v zmluve, ako určiť, či je Skupina zodpovedným subjektom (principal - poskytovateľ tovaru alebo služby) alebo zástupcom (agent - zodpovedný za zabezpečenie dodania tovaru alebo služby) a ako určiť, či sa majú výnosy z udelenia licencie vykázat' v určitom časovom bode alebo za určité časové obdobie. Popri objasnení obsahujú dodatky aj dva dodatočné opravné prostriedky na zníženie nákladov a komplexnosti pre Skupinu pri prvom uplatnení nového štandardu.

Nové účtovné politiky Skupiny po prijatí IFRS 15 k 1. januáru 2018 sú uvedené nižšie, v poznámke 4.

Dopad prijatia

V súlade s prechodnými ustanoveniami IFRS 15 si Skupina zvolila zjednodušený prechodný prístup na prijatie nového štandardu. Preto bol kumulatívny účinok prechodu na IFRS 15 uznaný k 1. januáru 2018 ako úprava počiatočného nerozdeleného zisku priamo vo vlastnom imaní.

Skupina uplatnila štandard IFRS 15 spätne len na zmluvy, ktoré nie sú k dátumu počiatočného uplatnenia ukončenými zmluvami a prijala praktickú pomôcku, vďaka ktorej sa nemusia spätne prepracúvať zmluvy, pri ktorých sa úpravy vykonali pred dátumom počiatočného uplatnenia. V súlade s metódou prechodu, ktorú si Skupina zvolila na implementáciu IFRS 15, porovnania neboli prepracované, ale vypracované na základe predchádzajúcich politik, ktoré zodpovedajú IAS 18 a IAS 11 a súvisiacim interpretáciám.

4. Významné účtovné metódy

Hlavné účtovné metódy použité pri zostavení tejto účtovnej závierky sú uvedené nižšie. S výnimkou zmien v účtovných postupoch, ktoré vychádzali z prijatia štandardov IFRS 9 a IFRS 15 s účinnosťou od 1. januára 2018 boli tieto metódy konzistentne uplatňované na všetky vykazované roky, pokiaľ nie je uvedené inak. Hlavné účtovné metódy v súvislosti s finančnými nástrojmi a vykazovaním výnosov uplatňované do 31. decembra 2017 sa uvádzajú v poznámke 32.

Východiská pre konsolidáciu

Spoločnosť má dcérske spoločnosti a v tejto súvislosti sa podľa článku 142(1)(b) cyperského zákona o spoločnostiach č. 113 vyžaduje zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky a jej predloženie na Valnom zhromaždení spoločnosti Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti obsahuje účtovnú závierku materskej spoločnosti Trenesma Limited (Cyprus) účtovnú závierku nasledujúcich dcérskych a poddcérskych spoločností, Eurovea, a.s. (Slovenská republika, dcérska spoločnosť, 100% podiel), EMX Plus CZ1, a.s. (Česká republika, dcérska spoločnosť, 100% podiel), City-Arena PLUS a.s. (Slovenská republika, 100% dcérska spoločnosť EMX Plus CZ1, a.s.), Armati Limited (Cyprus, dcérska spoločnosť, 100% podiel), Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. (Spain, 87,50% dcérska spoločnosť Armati Limited) a Iberian Assets, S.A. (Španielsko, 100% dcérska spoločnosť Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.).

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Východiská pre konsolidáciu (pokračovanie)

Účtovné závierky všetkých spoločností Skupiny sú zostavené použitím jednotných účtovných metód. Všetky vnútro-podnikové transakcie a zostatky medzi spoločnosťami Skupiny boli počas konsolidácie eliminované.

Podnikové kombinácie

Akvizície podnikov sa účtujú metódou akvizície. Úhrada prevedená v rámci podnikovej kombinácie sa oceňuje skutočnou hodnotou, ktorá sa vypočíta ako suma skutočných hodnôt ku dňu akvizície aktív prevedených Skupinou, záväzkov Skupiny voči bývalým vlastníkom nadobúdaného a majetkových podielov vydaných Skupinou výmenou za kontrolu nadobúdaného subjektu. Obstarávacie náklady sa vo všeobecnosti vykazujú vo výkaze ziskov a strát v okamihu ich vzniku.

V deň nadobudnutia je obstaraný identifikovateľný majetok a prevzaté záväzky vykázané v ich skutočnej hodnote v deň nadobudnutia, okrem toho, že:

- odložené daňové pohľadávky alebo záväzky a záväzky alebo majetok súvisiaci s dojednaniami o zamestnaneckých výhodách sa vykazujú a oceňujú v súlade s IAS 12 Dane z príjmu a IAS 19 Zamestnanecké výhody;
- Záväzky alebo majetkové nástroje súvisiace s platbami akciami v nadobúdanom subjekte alebo platbami akciami Skupiny, ktorá vstúpila do platby akciami v nadobúdanom subjekte, aby ho nahradila, sa oceňujú v súlade s IFRS 2 Platby akciami v deň obstarania; a
- majetok (alebo skupiny na vyradenie), ktorý je klasifikovaný ako držané na predaj v súlade s IFRS 5 Dlhodobý majetok držaný na predaj a ukončené činnosti sa oceňuje v súlade s týmto štandardom.

Goodwill sa oceňuje ako prebytok súčtu prevedeného plnenia, sumy akýchkoľvek nekontrolných podielov v nadobúdanom subjekte a skutočnej hodnoty predtým držaného majetkového podielu nadobúdateľa v nadobúdanom subjekte (ak existuje) nad sumami nadobudnutého identifikovateľného majetku a prevzatých záväzkov v deň nadobudnutia. Ak po opätovnom posúdení čistá hodnota nadobudnutého identifikovateľného majetku a prevzatých záväzkov k dátumu nadobudnutia prekročí sumu odmeny za prevod, výšku akýchkoľvek nekontrolných podielov v nadobúdanom subjekte a skutočnú hodnotu predtým držaných podielov v nadobúdanom subjekte (ak existuje), prebytok sa vykáže okamžite vo výkaze ziskov a strát ako výhodný zisk z nákupu.

Nekontrolné podiely, ktoré sú majetkovými podielmi a oprávňujú majiteľov na pomerný podiel na čistom majetku subjektu v prípade likvidácie sa môžu okamžite oceniť buď v skutočnej hodnote alebo ako podiel nekontrolných podielov na vykázaných hodnotách identifikovateľných čistých aktív nadobúdaného subjektu. Výber základu oceňovania sa vykonáva na základe jednotlivých transakcií. Ostatné typy nekontrolných podielov sa oceňujú v skutočnej hodnote alebo, ak je to možné, na základe iného štandardu IFRS.

Ak protihodnota prevedená Skupinou v podnikovej kombinácii zahŕňa majetok alebo záväzky vyplývajúce z dohody o podmienenom plnení, podmienená protihodnota sa oceňuje v reálnej hodnote k dátumu nadobudnutia a je zahrnutá ako súčasť protihodnoty prevedenej v podnikovej kombinácii. Zmeny v skutočnej hodnote podmienenej protihodnoty, ktoré sa kvalifikujú ako opravné položky na obdobie ocenenia, sa upravujú spätne s príslušnými úpravami oproti goodwillu. Úpravy obdobia oceňovania sú úpravy vyplývajúce z dodatočných informácií získaných počas „obdobia oceňovania“ (ktoré nemôže presiahnuť jeden rok od dátumu nadobudnutia) o skutočnostiach a okolnostiach, ktoré existovali k dátumu nadobudnutia.

Následné zaúčtovanie zmien skutočnej hodnoty podmienenej protihodnoty, ktoré nespĺňajú podmienky na úpravu obdobia oceňovania, závisí od klasifikácie podmieneného plnenia. Podmienené plnenie, ktoré je klasifikované ako vlastné imanie, sa v nasledujúcich účtovných obdobiach neprečňuje a jeho následné zúčtovanie sa zaúčtuje do vlastného imania. Podmienené plnenie, ktoré sa klasifikuje ako majetok alebo záväzok, sa v nasledujúcich účtovných obdobiach prečňuje v súlade s IAS 39 alebo IAS 37 Rezervy, podmienené záväzky a podmienený majetok, pričom zodpovedajúci zisk alebo strata sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Business combinations (continued)

Ak je podniková kombinácia dosiahnutá postupne, predtým držané majetkové účasti Skupiny v nadobudnutom subjekte sa opätovne oceňujú skutočnou hodnotou k dátumu nadobudnutia (t.j. dátumu, kedy Skupina získa kontrolu) a výsledný zisk alebo strata, ak existujú, sa vykazuje v zisku alebo strate. Sumy vyplývajúce z podielov v nadobudnutom subjekte pred dátumom nadobudnutia, ktoré boli predtým vykázané v ostatnom súhrnnom výsledku hospodárenia, sa preklasifikujú do zisku alebo straty, ak by takáto úprava bola vhodná, ak boli tieto podiely predané

Ak je počiatočné účtovanie podnikovej kombinácie neúplné do konca vykazovaného obdobia, v ktorom sa táto kombinácia vyskytne, Skupina vykazuje pre položky, pre ktoré účtovanie nie je úplné, predbežné sumy. Tieto predbežné sumy sú upravené v priebehu obdobia oceňovania (pozri vyššie) alebo je vykázaný dodatočný majetok alebo záväzky, aby sa zohľadnili nové informácie získané o skutočnostiach a okolnostiach, ktoré existovali k dátumu nadobudnutia a ktoré, ak by boli známe, by ovplyvnili sumy vykázané k tomuto dátumu.

Goodwill

Goodwill predstavuje prebytok obstarávacej ceny nad skutočnú hodnotu podielu Skupiny na čistom identifikovateľnom majetku nadobudnutého podniku ku dňu nadobudnutia. Goodwill pri akvizícii dcérskych spoločností je zahrnutý do „nehmotného majetku“. Goodwill z akvizícií pridružených spoločností je zahrnutý v položke „Investície v pridružených spoločnostiach“. Goodwill z akvizícií investícií do spoločných podnikov je zahrnutý v „investíciách do spoločných podnikov“.

Goodwill sa každoročne testuje na zníženie hodnoty a vykazuje sa v obstarávacej cene zníženej o kumulované straty zo zníženia hodnoty. Zisky a straty z predaja účtovnej jednotky zahŕňajú účtovnú hodnotu goodwillu vzťahujúcu sa na predaný podnik. Na účely testovania zníženia hodnoty je Goodwill priradený jednotkám generujúcim peňažné prostriedky .

Výnosy

Vykazovanie a oceňovanie

Výnosy predstavujú plnenie, ktoré Skupina očakáva výmenou za odovzdanie sľúbeného tovaru alebo služieb zákazníkovi s výnimkou súm zinkasovaných v mene tretích osôb (napríklad daň z pridanej hodnoty); cenu transakcie. Skupina zahrnie do ceny transakcie výšku variabilného protiplnenia v dôsledku uplatnenia rabatov/zliav iba v takom rozsahu v akom je vysoko pravdepodobné, že nedôjde k podstatnej náhlej zmene výšky vykázaných kumulatívnych výnosov v dobe, kedy sa neistota spojená s variabilným protiplnením následne vyrieši. Odhady rabatov a zliav sa odvíjajú od praktických skúseností Skupiny s podobnými zmluvami a z prognóz predaja zákazníkovi.

Skupina vykazuje výnosy po schválení zmluvy zmluvnými stranami (písomne, ústne alebo v súlade s bežnými obchodnými postupmi) a po ich zaviazaní plniť si svoje povinnosti. Skupina môže určiť práva zmluvných strán a platobné podmienky týkajúce sa tovarov a služieb, ktoré majú byť prevedené. Zmluva má obchodnú podstatu (t. j. očakáva sa, že riziko, načasovanie alebo výška budúcich peňažných tokov Skupiny sa v dôsledku uzavretia zmluvy zmení). Skupina s veľkou pravdepodobnosťou získa protiplnenie za odovzdanie tovarov alebo služieb zákazníkovi a po splnení osobitných kritérií jednotlivých zmlúv Skupiny so zákazníkmi.

Odhady Skupiny sa odvíjajú od historických výsledkov s prihliadnutím na typ zákazníka, typ transakcie a špecifiká každého dojednanja. Pri hodnotení toho, či je získanie výšky protiplnenia pravdepodobné, Skupina zvažuje iba schopnosť a vôľu zákazníka uhradiť výšku protiplnenia v termíne splatnosti.

Odhady výnosov, nákladov alebo miery pokroku smerom k dokončeniu sa v prípade zmeny okolností prehodnocujú. Akékoľvek výsledné zvýšenia alebo zníženia odhadov sa odrážajú v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a ostatných súčastí súhrnného výsledku hospodárenia za obdobie, v ktorom sa vedenie dozvedelo o okolnostiach, ktoré viedli k prehodnoteniu.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Revenue recognition (continued)

- **Predaj produktov**

Predaj výrobkov sa vykazuje vtedy, keď významné riziká a výhody plynúce z vlastníctva produktov boli prevedené na zákazníka, čo je zvyčajne vtedy, keď Skupina predá alebo dodá produkty zákazníkovi, zákazník ich akceptuje a inkaso súvisiacej pohľadávky je primerane zabezpečené

- **Poskytovanie služieb**

Predaj služieb sa vykazuje v účtovnom období, v ktorom si Skupina splní svoju povinnosť a to na základe odovzdania kontroly nad sľúbenou službou zákazníkovi v účtovnom období, kedy sa služby poskytujú. Pri zmluvách na pevnú čiastku sa výnosy vykazujú na základe skutočnej služby poskytnutej do konca vykazovaného obdobia ako podielu na celkových službách, ktoré sa majú poskytnúť z toho dôvodu, že zákazník dostáva a využíva výhody súbežne. Uvedené sa určuje na základe skutočne odpracovaných pracovných hodín vzhľadom na celkový očakávaný počet pracovných hodín.

- **Výnosy z investícií do cenných papierov**

Dividendy z investícií do cenných papierov sa vykazujú, keď vzniká právo na prijatie platieb. Zrážkové dane sa prevedú do zisku alebo straty. Úroky z investícií do cenných papierov sa vykazujú na základe časového rozlíšenia.

Zisky alebo straty z predaja investícií do cenných papierov predstavujú rozdiel medzi čistým výnosom a účtovnou hodnotou predaných investícií a sú prevedené do zisku alebo straty.

Rozdiel medzi skutočnou hodnotou investícií v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát k 31. decembru 2018 a strednou obstarávacou cenou predstavuje nerealizované zisky a straty a je zahrnutý do zisku alebo straty v období, v ktorom vzniká. Nerealizované zisky a straty vyplývajúce zo zmien skutočnej hodnoty finančných aktív určených na predaj sa vykazujú vo vlastnom imaní. Keď sa finančné aktíva určené na predaj predávajú alebo sa znižuje ich hodnota, sú kumulované úpravy skutočnej hodnoty zahrnuté do zisku alebo straty ako zisky alebo straty zo skutočnej hodnoty investícií, berúc do úvahy všetky sumy účtované alebo pripísané do zisku alebo straty v predchádzajúcich obdobiach.

- **Vykonaná práca**

Vykonaná práca sa vykazuje v účtovnom období, v ktorom je práca vykonaná, s ohľadom na dokončenie konkrétnej transakcie posudzovanej na základe skutočnej vykonanej práce v pomere k celkovej práci, ktorá sa má vykonať.

- **Výnosy z prenájmu**

Výnosy z prenájmu sa vykazujú na základe časového rozlíšenia v súlade s podstatou príslušných zmlúv.

- **Výnosové úroky**

Výnosové úroky sa vykazujú na základe pomeru k času efektívnou úrokovou metódou.

- **Zložka financovania**

Skupina neuzavrela žiadne významné zmluvy, kde by doba medzi prevodom sľúbených tovarov alebo služieb zákazníkovi a platbou zákazníka presahovala jeden rok. V dôsledku toho sa Skupina rozhodla použiť praktickú pomôcku a neupraviť žiadnu z cien transakcií o časovú hodnotu peňazí.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Finančné výnosy

Výnosové úroky sa vykazujú na základe pomeru k času efektívnou metódou.

Finančné náklady

Nákladové úroky a ostatné náklady na prijaté úvery a pôžičky sa účtujú do výkazu ziskov a strát.

Konverzia cudzích mien

(1) Funkčná a prezentačná mena

Položky zahrnuté v účtovnej závierke Skupiny sa oceňujú v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom účtovná jednotka pôsobí („funkčná mena“). Účtovná závierka sa predkladá v eurách (€), ktoré sú funkčnou a prezentačnou menou Skupiny.

(2) Transakcie a zostatky

v cudzej mene sa konvertujú do funkčnej meny použitím výmenných kurzov prevládajúcich k dátumu transakcií. Kurzové zisky a straty vyplývajúce z vykonania takýchto transakcií a z konverzie peňažných aktív a záväzkov denominovaných v cudzej mene na konci roka sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Kurzové rozdiely pri nepeňažných položkách ako napríklad vlastnom majetku v reálnej hodnote vykazovanom cez výkaz ziskov a strát sa zaznamenávajú ako súčasť reálnej hodnoty zisku alebo straty. Transakcie

Daň

Náklady na splatnú daň z príjmov predstavujú výšku v súčasnosti splatnej dane a odloženej dane.

Daňové záväzky a pohľadávky bežného obdobia sa oceňujú v čiastke, o ktorej sa predpokladá, že budú zaplatené daňovým orgánom alebo vrátené z daňového úradu, pričom sa použijú daňové sadzby a zákony, ktoré boli prijaté, resp. obsahovo prijaté, k dátumu vykazovania.

Odložená daň sa uvádza v plnej výške na základe záväzkovej metódy s časovými rozdielmi, ktoré vznikajú medzi daňovými základmi aktív a pasív a ich účtovnými hodnotami v účtovných závierkách. Pri určovaní výšky odloženej dane sa používajú v súčasnosti uzakonené daňové sadzby.

Odložené daňové pohľadávky sa vykazujú v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude k dispozícii budúci zdaniteľný zisk, voči ktorému je možné uplatniť časové rozdiely.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa započítajú vtedy, keď existuje zo zákona vykonateľné právo na započítanie súčasných daňových pohľadávok voči daňovým záväzkom a v prípade, že sa odložené dane týkajú toho istého daňového úradu.

Dividendy

Rozdelenie dividend akcionárom Skupiny sa vyказuje v účtovnej závierke Skupiny v roku, v ktorom boli schválené akcionármi Skupiny.

Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie

Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie sa vykazujú v obstarávacej cene zníženej o oprávky a všetky akumulované straty zo zníženia hodnoty.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Property, plant and equipment (continued)

Odpisy sa vypočítajú na základe lineárnej metódy, aby sa odpísala cena každého aktíva na jeho zostatkovú hodnotu v priebehu odhadovanej doby použiteľnosti. Používajú sa nasledovné ročné odpisové sadzby:

	%
Eurovea, a.s.	
Budovy – hlavná budova nákupného centra Eurovea, kancelárie	1,53
Budovy – technické vybavenie infraštruktúry budovy, terénne úpravy	2,22
Budovy – interiérové práce	4
Budovy – vybavenie pre prepravu osôb	16,6
Stroje a zariadenia	33,3 & 50
Trivium Real Estate SOCIMI S.A. (konsolidované)	
Budovy	2-5
Technické zariadenia	5-33
Nábytok	5-10
Iné nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	25
City-Arena Plus a.s.	
Objekty	2,5
Malé objekty	8,33-16,67
Stroje a zariadenia	25-16,67
Informačné technológie	25
Softvérové vybavenie	33,33

Pozemky nie sú odpisované.

Zostatkové hodnoty majetku a doby použiteľnosti sa prehodnocujú a v prípade potreby upravujú v každom vykazanom období.

Ak je účtovná hodnota majetku vyššia ako jeho odhadovaná spätné získateľná hodnota, majetok sa okamžite odpíše do výšky jeho spätne získateľnej hodnoty.

Výdavky na opravy a údržbu nehnuteľností, strojov a zariadení sa účtujú do zisku alebo straty v roku, v ktorom vznikli. Náklady na významné renovácie a ďalšie následné výdavky sú zahrnuté do účtovnej hodnoty majetku, ak je pravdepodobné, že do Skupiny budú plynúť budúce ekonomické úžitky presahujúce pôvodne stanovenú úroveň výkonnosti existujúceho majetku. Významné renovácie sa odpisujú počas zostávajúcej doby použiteľnosti súvisiaceho majetku.

Položka nehnuteľností, strojov a zariadení sa odúčtuje pri vyradení alebo ak sa neočakávajú budúce ekonomické úžitky z pokračujúceho používania majetku. Akýkoľvek zisk alebo strata vyplývajúca z predaja alebo vyradenia nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie sa určuje ako rozdiel medzi výnosmi z čistého predaja a účtovnou hodnotou majetku k dátumu predaja, a vykazuje sa ako zisk alebo strata.

Investície do nehnuteľností

Investície do nehnuteľností, najmä budovy, v ktorých sa nachádzajú obchody a kancelárie, slúžia na dosiahnutie dlhodobých výnosov z prenájmu a/alebo kapitálového zhodnotenia a nevyužívajú sa pre potreby Skupiny. Investície do nehnuteľností sa účtujú v reálnej hodnote, ktorá predstavuje otvorenú trhovú hodnotu každoročne určenú externými znalcami. Zmeny reálnej hodnoty sa zaznamenávajú vo výkaze ziskov a strát a sú zahrnuté do ostatných prevádzkových výnosov.

Vykazovanie investícií do nehnuteľností sa ukončí po jej vyradení alebo po jej trvalom vylúčení z používania vtedy, keď sa z pokračujúceho používania aktíva neočakáva plynutie žiadnych budúcich ekonomických výhod. Akýkoľvek zisk alebo strata z ukončenia vykazovania nehnuteľnosti (vypočíta sa ako rozdiel medzi čistými príjmami z vyradenia a účtovnou hodnotou aktíva) je zahrnutý do výkazu ziskov a strát pri vyradení nehnuteľnosti.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Nehmotný majetok

Nehmotný majetok obstaraný samostatne sa pri prvotnom vykázaní oceňuje obstarávacou cenou. Nákladmi na nehmotný majetok nadobudnutý v podnikovej kombinácii je skutočná hodnota ku dňu nadobudnutia. Po prvotnom vykázaní sa nehmotný majetok vykazuje v obstarávacej cene zníženej o akúkoľvek akumulovanú amortizáciu a všetky akumulované straty zo zníženia hodnoty. Nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou, s výnimkou kapitalizovaných nákladov na vývoj, nie sú kapitalizované a výdavky sa vykazujú v ziskoch a stratách v roku, v ktorom vznikli výdavky. Doba použiteľnosti nehmotného majetku sa posudzuje ako konečná alebo neurčitá.

Nehmotný majetok s konečnou dobou použiteľnosti sa amortizuje počas doby použiteľnosti a posudzuje sa z dôvodu zníženia hodnoty vždy, keď existuje náznak toho, že hodnota nehmotného majetku by mohla byť znížená. Obdobie amortizácie a metóda amortizácie nehmotného majetku s konečnou dobou použiteľnosti sa prehodnocuje minimálne na konci každého finančného roka. Zmeny v očakávanej dobe použiteľnosti alebo v očakávanom modeli spotreby budúcich ekonomických úžitkov zahrnutých do majetku sa účtujú podľa potreby zmenou amortizačného obdobia alebo metódy a považujú sa za zmeny v účtovných odhadoch. Náklady na amortizáciu nehmotného majetku s konečnou životnosťou sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v nákladovej kategórii v súlade s funkciou nehmotného majetku.

Nehmotný majetok s neurčitou dobou použiteľnosti sa každoročne testuje na zníženie hodnoty buď jednotlivo, alebo na úrovni jednotky generujúcej peňažné prostriedky. Takýto nehmotný majetok sa neamortizuje. Doba použiteľnosti nehmotného majetku s neurčitou dobou použiteľnosti sa každoročne prehodnocuje, aby sa určilo, či je neurčité hodnotenie životnosti naďalej podložiteľné. V opačnom prípade je zmena v posúdení doby použiteľnosti z neurčitého na konečný na základe súčasných a budúcich úžitkov majetku.

Zisky alebo straty vyplývajúce z ukončenia vykazovania nehmotného majetku sa oceňujú ako rozdiel medzi čistým výnosom z vyradenia a účtovnou hodnotou majetku a vykazujú sa vo výkaze zisku a strát v období, keď sa majetok odúčtuje.

Patentny a ochranné známky

Patenty a ochranné známky sa najprv oceňujú v obstarávacej cene a odpisujú sa lineárne počas ich predpokladanej doby použiteľnosti.

Nehmotný majetok sa odúčtuje pri vyradení alebo ak sa od používania alebo predaja neočakávajú žiadne budúce ekonomické úžitky. Zisky alebo straty vyplývajúce z ukončenia vykazovania nehmotného majetku oceňované ako rozdiel medzi čistým výnosom z vyradenia a účtovnou hodnotou majetku sa vykazujú sa vo výkaze zisku a strát v období, keď sa majetok odúčtuje.

Počítačový softvér

Náklady, ktoré sú priamo spojené s identifikovateľnými a unikátnymi produktmi počítačového softvéru, ktoré sú kontrolované Skupinou a ktoré pravdepodobne prinesú ekonomické prínosy prekračujúce náklady za jeden rok, sa vykazujú ako nehmotný majetok. Následne sa počítačový softvér vykazuje v obstarávacej cene zníženej o akúkoľvek akumulovanú amortizáciu a všetky akumulované straty zo zníženia hodnoty. Výdavky, ktoré zvyšujú alebo rozširujú výkon počítačových softvérových programov nad rámec ich pôvodných špecifikácií, sa vykazujú ako kapitálové zlepšenie a pridávajú sa k pôvodným nákladom na počítačový softvér. Náklady súvisiace s údržbou počítačových softvérových programov sa vykazujú ako náklady v momente, kedy vznikli. Náklady na počítačový softvér sa amortizujú lineárnou metódou po dobu ich životnosti, ktorá nepresiahne obdobie troch rokov. Amortizácia začína, keď je počítačový softvér k dispozícii na použitie.

Nehmotný majetok sa odúčtuje pri vyradení alebo ak sa od používania alebo predaja neočakávajú žiadne budúce ekonomické úžitky. Zisky alebo straty vyplývajúce z ukončenia vykazovania nehmotného majetku oceňované ako rozdiel medzi čistým výnosom z vyradenia a účtovnou hodnotou majetku sa vykazujú sa vo výkaze zisku a strát v období, keď sa majetok odúčtuje.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Lízing

Lízing sa klasifikuje ako finančný lízing vždy, keď podmienky lízingu prenášajú v podstate všetky riziká a výhody plynúce z vlastníctva nájomcovi. Všetky ostatné líziny sa klasifikujú ako operatívne líziny

Skupina ako prenajímateľ

Sumy splatné nájomcami v rámci finančného lízingu sa vykazujú ako pohľadávky vo výške čistej investície Skupiny do lízingu. Výnosy z finančného lízingu sa účtujú do účtovných období tak, aby odzrkadľovali konštantnú periodickú mieru návratnosti čistých investícií Skupiny, pokiaľ ide o lízing.

Výnosy z operatívneho lízingu sa vykazujú rovnomerne počas trvania lízingu. Počiatočné priame náklady vynaložené na vyjednanie a zabezpečenie operatívneho lízingu sa pripočítajú k účtovnej hodnote prenajatého majetku a vykážu sa rovnomerne počas doby lízingu.

Opravné položky na úverové straty sa vykazujú v súlade so všeobecným modelom očakávaných úverových strát. Všeobecný model očakávaných úverových strát je určený rovnakým spôsobom ako pre finančné aktíva oceňované umorovanou hodnotou a vykazované na opravnom účte na zníženie čistej účtovnej hodnoty pohľadávok na súčasnú hodnotu očakávaných peňažných tokov diskontované implicitnou úrokovou mierou finančného lízingu. Odhadované budúce peňažné toky odrážajú peňažné toky, ktoré môžu vyplynúť zo získania aktív a predaja aktív, ktoré sú predmetom lízingu.

Skupina ako nájomca

Majetok držaný na základe finančného lízingu sa vykazuje ako majetok Skupiny v jeho skutočnej hodnote na začiatku lízingu alebo, ak je nižšia, v súčasnej hodnote minimálnych lízingových splátok. Zodpovedajúci záväzok voči prenajímateľovi je zahrnutý do konsolidovaného výkazu o finančnej situácii ako záväzok z finančného lízingu.

Lízingové platby sú rozdelené medzi finančné poplatky a zníženie záväzkov z lízingu tak, aby sa dosiahla konštantná úroková miera zo zostávajúceho hodnoty záväzku. Finančné poplatky sa účtujú do výkazu ziskov a strát, pokiaľ nie sú priamo priraditeľné kvalifikovaným aktívam, v takom prípade sa kapitalizujú v súlade so všeobecnými zásadami Skupiny o nákladoch na prijaté úvery a pôžičky (pozri nižšie).

Operatívny lízing

Nájomné splatné v súvislosti s operatívnym lízingom sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát rovnomerne počas trvania tohto lízingu. Získané výhody a výhody, ktoré budú získané v budúcnosti, ako stimul na uzatvorenie operatívneho lízingu sú tiež rozložené rovnomerne počas doby lízingu.

Zníženie hodnoty nefinančného majetku

Majetok, ktorý má neobmedzenú dobu životnosti, sa neamortizuje a každoročne sa testuje na zníženie hodnoty. Majetok, ktorý podlieha odpisovaniu alebo amortizácii, sa testuje na zníženie hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota nemusí byť spätne získateľná. Strata zo zníženia hodnoty sa vykazuje vo výške, v ktorej účtovná hodnota majetku presahuje jeho spätne získateľnú sumu. Spätne získateľná suma je vyššia hodnota z ich skutočnej hodnoty zníženej o náklady na predaj a hodnoty z používania. Na účely posúdenia zníženia hodnoty sú aktíva zoskupené na najnižších úrovniach, pre ktoré existujú samostatne identifikovateľné peňažné toky (jednotky generujúce peňažné prostriedky. Pri nefinančných aktívach iných ako goodwill, ktorých hodnota sa znížila sa preskúma, či nedošlo k zrušeniu zníženia hodnoty ku každému dátumu vykazovania.

Finančné aktíva - klasifikácia

Od 1. januára 2018 Skupina zaraduje finančné aktíva do nasledujúcich oceňovacích kategórií:

- tie, ktoré sa oceňujú reálnou hodnotou (buď cez ostatný súhrnný výsledok hospodárenia alebo cez výkaz ziskov a strát)
- tie, ktoré sa oceňujú umorovanou hodnotou.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Finančný majetok - klasifikácia (pokračovanie)

Klasifikácia a následné oceňovanie dlhových finančných aktív sa odvíja od: (i) podnikateľského modelu Skupiny na riadenie príslušného portfólia aktív a (ii) vlastností peňažného toku aktíva. Pri prvotnom vykázaní môže Skupina neodvolateľne označiť dlhové finančné aktívum, ktoré inak spĺňa požiadavky na oceňovanie umorovanou hodnotou (*amortised cost*) alebo reálnou hodnotou so zaevidovaním oceňovacích rozdielov do ostatného súhrnného zisku a reálnou hodnotou zaúčtovanou cez výkaz ziskov a strát, ak sa tým zabráni alebo sa výrazne zmierni účtovný nesúlad, ktorý by v opačnom prípade nastal.

V prípade investícií do majetkových nástrojov, ktoré nie sú určené na obchodovanie sa bude klasifikácia odvíjať od toho, či Skupina pri prvotnom vykázaní nedovolateľne rozhodla zúčtovať majetkovú investíciu v reálnej hodnote so zaevidovaním oceňovacích rozdielov do ostatného súhrnného zisku. Rozhodnutie Skupiny v takomto prípade závisí od konkrétnej investície.

Všetky ďalšie finančné aktíva sa považujú za oceňované v reálnej hodnote zaúčtovanej cez výkaz ziskov a strát.

V prípade aktív oceňovaných reálnou hodnotou sa budú zisky alebo straty evidovať vo výkaze ziskov a strát alebo v ostatnom súhrnnom zisku. V prípade investícií do majetkových nástrojov, ktoré nie sú určené na obchodovanie, to bude závisieť od toho, či sa Skupina pri prvotnom vykázaní nedovolateľne rozhodne účtovať majetkovú investíciu v reálnej hodnote cez ostatný súhrnný výsledok hospodárenia.

Finančné aktíva – vykazovanie a ukončenie vykazovania

Všetky nákupy a predaje finančných aktív, ktoré si vyžadujú dodanie v lehote stanovenej na základe nariadenia alebo trhových zvyklostí („bežné“ nákupy a predaje) sa zaznamenávajú k dátumu uskutočnenia nákupu, čo je dátum, kedy sa Skupina zaviazala dodať finančný nástroj. Všetky ostatné nákupy a predaje sa vykazujú vtedy, keď sa subjekt zmluvne zaviazal k zmluvným ustanoveniam týkajúcich sa nástroja.

K ukončeniu vykazovania finančných aktív sa pristúpi po zániku práv na príjem peňažných tokov z finančných aktív alebo po ich prevode, pričom Skupina podstatne prevedie všetky riziká a odmeny z vlastníctva finančných aktív.

Finančné aktíva - oceňovanie

Pri prvotnom vykázaní Skupina oceňuje finančné aktívum v jeho reálnej hodnote a v prípade finančného aktíva, ktoré sa nevykazuje v reálnej hodnote vykázanim cez výkaz ziskov a strát náklady na transakciu, ktoré sa týkajú priamo akvizície finančného aktíva. Náklady na transakciu spojené s finančnými aktívami zaúčtovanými cez výkaz ziskov a strát sú vyúčtované v zisku alebo v strate. Reálna hodnota pri prvotnom vykázaní je najlepšie dokázaná cenou transakcie. Zisk alebo strata sa v prvotnom vykázaní zaznamená iba vtedy, ak existuje rozdiel medzi reálnou hodnotou a cenou transakcie, ktorú možno dokázať na základe iných pozorovateľných aktuálnych trhových transakcií v tom istom nástroji alebo na základe techniky oceňovania, ktorej vstupy obsahujú iba údaje z pozorovateľných trhov.

Finančné aktíva s vloženými derivátmi sa pri určovaní toho, či sú ich peňažné toky výlučne splátkou istiny a úroku, posudzujú vo svojej celistvosti.

Dlhové nástroje

Nasledujúce oceňovanie dlhových nástrojov sa odvíja od podnikateľského modelu Skupiny na riadenie aktív a vlastostí peňažných tokov aktív. Skupina zaraďuje svoje dlhové nástroje do troch oceňovacích kategórií:

Umorovaná hodnota (*amortised cost*): aktíva, ktoré sa držia na inkasovanie zmluvných peňažných tokov tam, kde peňažné toky predstavujú výlučne splátku istiny a úveru sa oceňujú umorovanou hodnotou. Úrokové výnosy z týchto finančných aktív sú zahrnuté v „ostatných výnosoch“. Akýkoľvek zisk alebo strata pri ukončení vykazovania sa vykazuje priamo v zisku alebo strate a uvádza sa v ostatných ziskoch/(stratách) spolu s kurzovými ziskami a stratami. Strata zo zníženia hodnoty sa v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a ostatných súčastí súhrnného výsledku hospodárenia uvádza ako samostatná riadková položka. Finančné aktíva oceňované umorovanou hodnotou zahŕňajú: peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, bankové vklady s pôvodnou dobou splatnosti dlhšou ako 3 mesiace, obchodné pohľadávky a finančné aktíva ocenené umorovanou hodnotou.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Finančný majetok - oceňovanie (pokračovanie)

FVOCI: Finančné aktíva, ktoré sú držané za účelom inkasovania zmluvných peňažných tokov s možnosťou ich prípadného predaja, pričom peňažné toky z týchto aktív predstavujú len platby istiny a úrokov, sa oceňujú v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku (FVOCI). Pohyby v účtovnej hodnote sa vykážu v ostatnom súhrnnom zisku (OCI), s výnimkou vykazovania ziskov alebo strát zo zníženia hodnoty, výnosových úrokov a kurzových rozdielov, ktoré sa vykazujú vo výsledku hospodárenia. Keď sa ukončí vykazovanie položky finančného majetku (*derecognition*), kumulatívny zisk alebo strata, ktoré boli predtým vykázané v OCI, sa preklasifikuje z vlastného imania do zisku alebo straty a vykáže sa ako ostatné zisky/(straty). Výnosové úroky z tohto finančného majetku sa zahŕňajú do „iných výnosov“. Kurzové rozdiely sa vykazujú ako „ostatné zisky/(straty)“ a náklady zo znehodnotenia sa vykazujú ako položka na samostatnom riadku v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku.

FVTPL: Majetok, ktorý nespĺňa kritériá na ocenenie v umorovanej hodnote (*amortised costs*) alebo FVOCI, sa oceňujú v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia (FVTPL). Zisky a straty z investícií do dlhových nástrojov, ktoré sa následne oceňujú vo FVTPL, sa vykazujú vo výsledku hospodárenia a vykazujú sa v čistej hodnote v rámci „ako ostatné zisky/(straty)“ v období ich vzniku.

Kapitálové nástroje

Skupina následne oceňuje všetky kapitálové investície v reálnej hodnote. V prípadoch keď sa vedenie Skupiny rozhodlo vykázat' reálnu hodnotu ziskov a strát z kapitálových investícií v ostatnom súhrnnom zisku, nerobí sa po ukončení vykazovania (*derecognition*) danej investície následné preúčtovanie ziskov a strát v reálnej hodnote do výsledku hospodárenia, pričom akýkoľvek s tým súvisiaci zostatok rezervy tvorenej zmenami v reálnej hodnote investícií oceňovaných FVOCI sa preúčtuje do nerozdeleného zisku. Podľa uplatňovanej politiky Skupiny sa kapitálové investície určia na ocenenie v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku (FVOCI) keď tieto investície má spoločnosť v držbe na strategické účely a nie len na získanie výnosov z investícií. Dividendy z takýchto investícií sa ďalej vykazujú vo výsledku hospodárenia ako ostatné príjmy keď je potvrdený nárok Skupiny na vyplatenie dividend.

Zmeny v reálnej hodnote finančného majetku oceňovaného v FVTPL sa vykazujú ako ostatné zisky/(straty) v konsolidovanom výkaze ziskov a strát, resp. ostatného súhrnného zisku. Straty zo znehodnotenia (a zúčtovanie strát zo znehodnotenia) kapitálových investícií oceňovaných vo FVOCI sa nevykazujú oddelene od ostatných zmien v reálnej hodnote.

Finančný majetok - znehodnotenie – opravná položka na očakávané straty z úverov

Od 1. januára 2018 Skupina posudzuje, bez vplyvu na minulé obdobia, očakávané úverové straty (ECL) v súvislosti s dlhovými nástrojmi (vrátane úverov), ktoré sa oceňujú v umorovanej hodnote a vo FVOCI, pričom expozícia vyplýva z úverových príslužobov a finančných záručných zmlúv. Skupina pri ocenení ECL vykazuje opravnú položku na úverové straty ku každému dátumu účtovnej závierky. Ocenenie ECL zohľadňuje: (i) objektívnu hodnotu váženú pravdepodobnosťou, ktorá sa určuje vyhodnotením celého radu možných výsledkov, (ii) časovú hodnotu peňazí a (iii) všetky odôvodnené a relevantné informácie, ktoré sú k dispozícii bez vynaloženia zbytočných nákladov a úsilia ku koncu každého účtovného obdobia, o udalostiach, ktoré sa stali, o aktuálnom stave a prognóze vývoja budúcich podmienok.

Účtovná hodnota finančného majetku sa znižuje použitím účtu opravných položiek a výška straty sa vykazuje v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku v rámci „čistých strát zo znehodnotenia finančného majetku a zmluvných aktív“.

Dlhové nástroje oceňované v umorovanej hodnote sa vykazujú v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii bez opravnej položky na očakávané úverové straty. K úverovým príslužobom a finančným záručným zmluvám sa vykazuje samostatná opravná položka na očakávané úverové straty na strane pasív v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

Pokiaľ ide o dlhové nástroje oceňované vo FVOCI, opravná položka na očakávané úverové straty sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát, pričom ovplyvňuje zisky alebo straty v reálnej hodnote vykázané v ostatnom súhrnnom zisku (OCI) ale nemá vplyv na účtovnú hodnotu týchto nástrojov.

Očakávané straty sa vykazujú a oceňujú podľa jedného z dvoch prístupov: všeobecný prístup alebo zjednodušený prístup.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Finančný majetok – zníženie hodnoty – opravná položka na očakávané úverové straty (pokračovanie)

Čo sa týka pohľadávok z obchodného styku vrátane pohľadávok z obchodného styku s významnou finančnou zložkou a zmluvných aktív a lízingových pohľadávok, Skupina uplatňuje zjednodušený prístup, ako dovoľuje IFRS 9, podľa ktorého na vykazovanie používa očakávané straty počas očakávanej doby životnosti finančného nástroja a to od prvotného vykázania finančného majetku.

Pokiaľ ide o ostatný finančný majetok, na ktorý sa vzťahuje zníženie hodnoty podľa IFRS 9, Skupina uplatňuje všeobecný prístup - trojstupňový model pre určovanie výšky znehodnotenia. Skupina uplatňuje trojstupňový model pre určovanie výšky znehodnotenia na základe zmien v úverovej kvalite od prvotného vykázania. Do prvého stupňa sa zaraďuje finančný nástroj, ktorý nie je pri prvotnom vykázaní úverovo znehodnotený.

Pre finančný majetok na 1. stupni 1 sa hodnota ECL určuje vo výške rovnajúcej sa časti ECL vzťahujúcej sa na dobu trvania finančného nástroja, ktorá vyplýva z možného zlyhania počas nasledujúcich 12 mesiacov alebo do zmluvnej splatnosti, podľa toho, čo nastane skôr ("12-mesačná ECL"). Ak Skupina zistí významné zvýšenie úverového rizika ("SICR") od prvotného vykázania, príslušný majetok sa presunie do 2. stupňa a jeho hodnota ECL sa určuje ECL na základe ECL vzťahujúcej sa na dobu životnosti finančného nástroja, t.j. až do zmluvnej splatnosti, ale pri zohľadnení očakávaných prípadných predčasných splátok ("ECL za dobu životnosti"). Popis ako Skupina určuje kedy došlo k významnému zvýšeniu úverového rizika sa uvádza v bode 6, v časti Úverové riziko. Ak Skupina určí, že finančný nástroj je úverovo znehodnotený, finančný nástroj sa potom presunie do Stupňa 3 a hodnota očakávaných úverových strát sa určuje ako ECL za zostatkovú dobu životnosti. Definícia Skupiny pre úverovo znehodnotený majetok a definícia zlyhania sa vysvetľujú v bode 6 v časti Úverové riziko.

Okrem toho Skupina rozhodla, že bude používať výnimku pri ocenení finančného majetku investičného stupňa s nízkym úverovým rizikom. Popis ako Skupina určuje finančný majetok s nízkym úverovým rizikom sa uvádza v bode 6, v časti Úverové riziko.

Finančný majetok – reklasifikácia

Finančné nástroje sa reklasifikujú len vtedy keď sa mení obchodný model pre riadenie zmien tohto majetku. Takáto reklasifikácia sa robí bez vplyvu na minulé obdobia a platí od začiatku prvého účtovného obdobia nasledujúceho po danej zmene.

Finančný majetok - odpisovanie

Finančné aktíva sa odpisujú, či už vcelku alebo sčasti, keď Skupina vyčerpala všetky praktické možnosti na znovuzískanie prostriedkov z nich a dospela k záveru, že nemožno rozumne očakávať, že sa jej to niekedy ešte podarí. Odpísanie finančných aktív je úkon spojený s ukončením ich vykazovania. Skupina môže odpísať aj finančné aktíva, ktoré sú ešte stále predmetom vymáhania, pokiaľ sa Skupina snaží o návratnosť čiastok, ktoré sú splatné na základe zmluvy, aj keď nemožno racionálne očakávať, že sa tieto čiastky podarí získať.

Finančný majetok - modifikácia

Skupina niekedy opätovne prerokuje alebo inak modifikuje zmluvné podmienky týkajúce sa finančného majetku. Skupina posúdi, či došlo k významnej modifikácii zmluvných peňažných tokov, a to predovšetkým s ohľadom na tieto faktory: akékoľvek nové zmluvné podmienky, ktoré podstatným spôsobom ovplyvnia rizikový profil daného majetku (napr. podiel na zisku alebo kapitálové výnosy), významnú zmenu v úrokovej sadzbe, zmenu meny, v ktorej je vyjadrená hodnota majetku, nová zábezpeka alebo zlepšenie kvality úveru, ktoré výrazne prispieje k zníženiu úverového rizika spojeného s daným majetkom alebo poskytnutie významného úveru dlžníkovi, ktorý nemá finančné ťažkosti.

Ak modifikované podmienky sú podstatne odlišné, nárok na peňažné toky z pôvodného majetku zanikne a Skupina ukončí vykazovanie pôvodného finančného majetku a začne nový majetok vykazovať v jeho reálnej hodnote. Za dátum opätovného prerokovania sa považuje dátum prvotného vykázania na účely výpočtu následného zníženia hodnoty, vrátane určenia, či došlo k SICR. Skupina tiež posudzuje, či nový úver alebo dlhový nástroj spĺňa kritérium SPPI. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou pôvodného majetku, ktorého vykazovanie bolo ukončené, a reálnou hodnotou nového podstatne modifikovaného majetku sa vykazuje vo výsledku hospodárenia, okrem prípadov keď podstatu tohto rozdielu možno pripísať kapitálovej transakcii s majiteľmi.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Finančný majetok - modifikácia (pokračovanie)

V situácii, keď dôvodom pre opätovné prerokovanie podmienok boli finančné ťažkosti protistrany a neschopnosť vykonať pôvodne dohodnuté platby, Skupina porovnáva pôvodné a revidované očakávané peňažné toky k majetku, z toho hľadiska, či sa riziká a odmeny, ktoré sa s daným majetkom spájajú, podstatne odlišujú v dôsledku modifikácie zmluvných podmienok. Ak sa riziká a odmeny nemenia, modifikované sa podstatne nelíši od pôvodného majetku a modifikácia nemá za následok odúčtovanie (*derecognition*). Skupina prepočíta hrubú účtovnú hodnotu diskontáciou modifikovaných zmluvných peňažných tokov s použitím pôvodnej efektívnej úrokovej sadzby a vykáže zisk alebo stratu z modifikácie vo výsledku hospodárenia.

Peniaze a peňažné ekvivalenty

Na účely konsolidovaného výkazu o peňažných tokoch, peniaze a peňažné ekvivalenty sú tvorené peniazmi v bankách a hotovosťou. Peniaze a peňažné ekvivalenty sa oceňujú v umorovanej hodnote pretože: (i) sú držané za účelom inkasovania zmluvných peňažných tokov, pričom tieto peňažné toky predstavujú SPPI, a (ii) nie sú určené na ocenenie vo FVTPL.

Na účely stanovenia výšky očakávaných úverových strát (ECL) vo vzťahu k úverom splatným od ostatných bánk boli zostatky zaradené do Stupňa 1. ECL za tieto zostatky predstavuje nevýznamné čiastky, a preto Skupina nevykázala žiadnu opravnú položku na úverové straty k úverom splatným od ostatných bánk.

Finančný majetok vykazovaný v umorovanej hodnote (*amortised cost*)

Tieto čiastky obvykle vznikajú z transakcií mimo bežnej prevádzkovej činnosti Skupiny. Sú držané s cieľom inkasovať ich zmluvné peňažné toky, pričom peňažné toky z týchto aktív predstavujú len platby istiny a úrokov. Preto sa takéto finančný majetok oceňuje v umorovanej hodnote s použitím metódy efektívnej úrokovej miery po odpočte opravnej položky na znehodnotenie. Finančný majetok v umorovanej hodnote sa klasifikuje medzi obežné aktíva ak má splatnosť do jedného roka alebo kratšiu (alebo v rámci bežného prevádzkového cyklu danej činnosti, ak ide o dlhšie obdobie). V opačnom prípade sa vykazujú ako dlhodobý majetok.

Finančné záväzky – kategórie oceňovania

Finančné záväzky sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote a klasifikujú sa ako následne oceňované v umorovanej hodnote, okrem (i) finančných záväzkov vo FVTPL: táto klasifikácia sa uplatňuje na deriváty, finančné záväzky držané na obchodovanie (napr. krátkodobé pozície v cenných papieroch), podmienené plnenie vykázané nadobúdateľom v podnikovej kombinácii a iné finančné záväzky, ktoré sú takto klasifikované pri prvotnom vykázaní, a (ii) zmluvy o finančných zárukách a úverové prísluby.

Prijaté úvery

Prijaté úvery sa najskôr zaznamenávajú z prijatých výnosov bez čistých transakčných nákladov. Následne sú prijaté úvery oceňované v umorovanej hodnote. Akýkoľvek rozdiel medzi výnosmi (bez transakčných nákladov) a hodnotou spätného odkúpenia sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát v období, počas ktorého sú pôžičky poskytnuté, s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Záväzky z obchodného styku

Záväzky z obchodného styku sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú v umorovanej hodnote, s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Započítanie finančných nástrojov

Finančný majetok a finančné záväzky sú započítané a čistá suma sa vykazuje v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii vtedy a len vtedy, keď súčasne existuje právne vynúiteľné právo započítavať vykázané sumy a existuje zámer transakcie vysporiadať na netto základe alebo súčasne realizovať majetok a vyrovnať záväzok. Toto sa vo všeobecnosti nevzťahuje na rámcové dohody o vzájomnom započítavaní a súvisiaci majetok a záväzky sú prezentované brutto v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

4. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Zásoby

Zásoby sa uvádzajú v nižšej hodnote z ceny a čistej realizovateľnej hodnoty. Náklad sa určuje použitím metódy váženého priemeru. Čistá realizovateľná hodnota je odhadnutá predajná cena v bežnom obchodnom styku znížená o náklady na dokončenie a predajné náklady.

Pohľadávky z obchodného styku

Pohľadávky z obchodného styku sú splatné od odberateľov predaného tovaru alebo služieb poskytnutých v rámci bežnej podnikateľskej činnosti. Ak sa očakáva inkasovanie týchto čiastok do jedného roka alebo v kratšom čase (alebo v rámci bežného prevádzkového cyklu danej činnosti, ak ide o dlhšie obdobie), klasifikujú sa ako obežné aktíva. V opačnom prípade sa vykazujú ako dlhodobý majetok. Pohľadávky z obchodného styku sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú v umorovanej hodnote s použitím metódy efektívnej úrokovej miery po odpočte opravnej položky na straty.

Pohľadávky z obchodného styku sa oceňujú pri prvotnom vykázaní v sume protihodnoty, ktorá je nepodmienená, okrem prípadov keď obsahujú významné finančné zložky, pretože vtedy sa vykazujú v reálnej hodnote. Skupina má pohľadávky z obchodného styku s cieľom inkasovať zmluvné peňažné toky a preto ich následne oceňuje v umorovanej hodnote s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Na pohľadávky z obchodného styku sa tiež vzťahujú požiadavky IFRS 9 o znehodnotení. Skupina uplatňuje na stanovenie hodnoty očakávaných úverových strát zjednodušený prístup podľa IFRS 9, pri ktorom sa používa opravná položka na ECL za dobu životnosti k všetkým pohládkám z obchodného styku. Vid' bod 6 v časti Úverové riziko.

Pohľadávky z obchodného styku sa odpisujú, keď nemožno racionálne očakávať, že by mohli byť zaplatené. Skutočnosťami, ktoré naznačujú, že nemožno racionálne očakávať uhradenie pohľadávky, sú napríklad ak dlžník neuzatvorí so Skupinou dohodu o splátkovom kalendári a ak neuhrádza zmluvné platby počas obdobia dlhšieho ako 180 dní po termíne splatnosti.

Základné imanie

Kmeňové akcie sa klasifikujú ako vlastné imanie.

Rezervy

Rezervy sa vykazujú vtedy, keď Skupina má súčasný právny alebo mimozmluvný záväzok v dôsledku minulých udalostí a je pravdepodobné, že na vyrovnanie záväzku bude potrebný odliv zdrojov a môže sa uskutočniť spoľahlivý odhad sumy tejto rezervy. Pokiaľ Skupina očakáva, že rezerva sa nahradí, napríklad v rámci poisťnej zmluvy, náhrada sa vykáže ako samostatný majetok, ale len vtedy, keď je náhrada prakticky istá.

Dlhodobé záväzky

Dlhodobé záväzky predstavujú čiastky, ktoré sú splatné o viac ako 12 mesiacov od dátumu účtovnej závierky.

Porovnateľné údaje

Pokiaľ to bolo potrebné, porovnateľné číselné údaje boli upravené, aby zohľadňovali zmeny v prezentácii za bežný rok.

5. Nové vyhlásené účtovné predpisy

K dátumu schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Rada pre medzinárodné účtovné štandardy vydala štandardy a interpretácie, ktoré zatiaľ nenadobudli účinnosť. Niektoré z nich boli prijaté Európskou Úniou, kým iné nie. Predstavenstvo predpokladá, že prijatie týchto účtovných štandardov v budúcich obdobiach nebude mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

6. Riadenie finančného rizika

Faktory finančného rizika

Skupina je vystavená úrokovému riziku, kreditnému riziku, riziku likvidity, menovému riziku a riadeniu kapitálového rizika vyplývajúcemu z finančných nástrojov, ktoré má v držbe. Politika riadenia rizík používaná Skupinou na riadenie týchto rizík je popísaná nižšie:

6.1 Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko, že hodnota finančných nástrojov bude kolísať v dôsledku zmien trhových úrokových sadzieb. Výnosy a prevádzkové peňažné toky Skupiny sú podstatne nezávislé od zmien trhových úrokových sadzieb, pretože Skupina nemá materiálne úročené aktíva. Skupina je vystavená úrokovému riziku vo vzťahu k dlhodobým pôžičkám. Poskytnuté pôžičky s variabilnými sadzbami vystavujú Skupinu úrokovému riziku v súvislosti so zaistením peňažných tokov. Poskytnuté pôžičky s fixnými sadzbami vystavujú Skupinu úrokovému riziku v súvislosti so zmenou skutočnej hodnoty. Vedenie spoločnosti priebežne monitoruje kolísanie úrokových sadzieb a koná podľa toho.

6.2 Úverové riziko

Úverové riziko vzniká z peňazí a peňažných ekvivalentov, zmluvných peňažných tokov z investícií do dlhových nástrojov vykazovaných v umorovanej hodnote, v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku (FVOCI) a v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia (FVTPL), derivátových finančných nástrojov s kladnou reálnou hodnotou a vkladoch v bankách a finančných inštitúciách, ako aj úverových expozícií voči klientom z oblasti veľkoobchodu a maloobchodu, vrátane otvorených pohľadávok a zmluvných aktív.

(i) Riadenie rizika

Úverové riziko sa riadi na úrovni skupiny.

Čo sa týka bánk a finančných inštitúcií, akceptované sú len klienti s nezávislým ratingom na úrovni 'C'. Ak majú klienti nezávislý rating, potom sa používa tento rating.

V opačnom prípade, ak neexistuje nezávislý rating, vedenie posúdi úveruschopnosť klienti, pričom zohľadní jeho finančnú situáciu, doterajšie skúsenosti s iné faktory. Jednotlivé úverové limity a úverové podmienky sa nastavujú podľa úverovej kvality klienta v súlade s obmedzeniami nastavenými predstavenstvom. Používanie úverových limitov sa pravidelne monitoruje.

(ii) Zníženie hodnoty finančného majetku

Skupina má nasledujúce typy finančného majetku, na ktoré sa vzťahuje model očakávanej úverovej straty:

- pohľadávky z obchodného styku,
- finančný majetok v umorovanej hodnote,
- peniaze a peňažné ekvivalenty.

Pohľadávky z obchodného styku a zmluvné aktíva

Skupina uplatňuje na stanovenie hodnoty očakávaných úverových strát zjednodušený prístup podľa IFRS 9, pri ktorom sa používa opravná položka na ECL za dobu životnosti k všetkým pohľadávkam z obchodného styku (vrátane tých, ktoré obsahujú významnú finančnú zložku, lízingsové zmluvy a zmluvné aktíva.

Na stanovenie hodnoty očakávaných úverových strát boli pohľadávky z obchodného styku a zmluvné aktíva zaradené do skupín na základe spoločných charakteristík úverového rizika a dní po splatnosti. Skupina definuje neplnenie (*default*) ako situáciu keď je dlžník viac ako 90 dní po splatnosti s plnením zmluvne dohodnutých úhrad. Zmluvné aktíva sa týkajú nevyfakturovaných prebiehajúcich prác a vzťahujú sa na ne rovnaké charakteristiky rizika ako na pohľadávky z obchodného styku za rovnaký typ zmlúv. Skupina preto konštatovala, že hodnota očakávaných strát z pohľadávok z obchodného styku je primeraným približným odhadom výšky strát za zmluvné aktíva.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

6. Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

6.2 Úverové riziko (pokračovanie)

(ii) Zníženie hodnoty finančného majetku (pokračovanie)

Výška očakávaných strát vychádza z platobných profilov predajov realizovaných v priebehu 36 mesiacov predchádzajúcich 31. decembru 2018, resp. 1. januáru 2018 zodpovedajúcich minulých úverových strát, ktoré vznikli počas tohto obdobia. Výška minulých strát sa upravuje tak, aby vyjadrovala súčasné a perspektívne informácie o makroekonomických faktoroch, ktoré ovplyvňujú schopnosť klientov uhradiť pohľadávky. Skupina určila HDP a mieru nezamestnanosti krajín, v ktorých predáva svoje tovary a služby ako najrelevantnejšie faktory a na základe toho upravuje historické údaje o stratách na základe očakávaných zmien v týchto faktoroch.

Pohľadávky z obchodného styku a zmluvné aktíva sa odpisujú keď nemožno primerane očakávať ich návratnosť. Skutočnosťami, ktoré naznačujú, že nemožno racionálne očakávať uhradenie, sú napríklad ak dlžník neuzatvorí so Skupinou dohodu o splátkovom kalendári a ak neuhrádza zmluvné platby počas obdobia dlhšieho ako 180 dní po termíne splatnosti.

Straty zo znehodnotenia pohľadávok z obchodného styku a zmluvných aktív sú vykázané ako čisté straty zo znehodnotenia v rámci prevádzkového zisku. V prípade následného spätného získania čiastok, ktoré už boli odpísané, sa zaúčtujú v prospech položky vykázanej na tom istom riadku.

Predchádzajúci účtovný postup v prípade znehodnotenia pohľadávok z obchodného styku

V predchádzajúcom roku bolo zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku posudzované na základe modelu vzniknutej straty. Opravná položka na zníženie hodnoty pohľadávok z obchodného styku bola vytvorená keď existoval objektívny dôkaz, že Skupina nebude môcť inkasovať všetky splatné čiastky podľa pôvodne dohodnutých platobných podmienok pre tieto pohľadávky. Významné finančné ťažkosti dlžníka, pravdepodobnosť že dlžník vyhlási bankrot alebo platobnú neschopnosť (viac ako 120 dní po splatnosti) boli považované za skutočnosť naznačujúcu, že došlo k zníženiu hodnoty obchodnej pohľadávky. Výška opravnej položky bola určená ako rozdiel medzi účtovnou hodnotou a hodnotou, ktorú možno späť získať, čo je súčasná hodnota odhadovaných budúcich peňažných tokov diskontovaných efektívnou úrokovou sadzbou.

(iii) Čisté straty zo znehodnotenia finančných a zmluvných aktív vykazaných vo výkaze ziskov a strát

V priebehu roka boli vo výkaze ziskov a strát vykazané tieto zisky/(straty) v súvislosti so znehodnoteným finančným majetkom:

Straty zo znehodnotenia	2018	2017
	€	€
Výška znehodnotenia – úvery poskytnuté spriazneným stranám	(3.499.020)	-
Čisté znehodnotenie (strata) finančných a zmluvných aktív	(3.499.020)	-

6.3 Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, ktoré vzniká, keď sa líši splatnosť pohľadávok a záväzkov. Nevyrovnaná pozícia potenciálne zvyšuje ziskovosť, ale môže tiež zvýšiť riziko strát. Skupina má zavedené postupy s cieľom minimalizovať takéto straty, ako je udržiavanie dostatočnej hotovosti a iných vysoko likvidných obežných aktív a tým, že má k dispozícii primeranú sumu viazaných úverových nástrojov.

Nasledujúce tabuľky uvádzajú zostávajúcu zmluvnú splatnosť Skupiny pre jej finančné záväzky. Tabuľky boli zostavené na základe nediskontovaných peňažných tokov z finančných záväzkov na základe najskoršieho dátumu, od ktorého môže byť Skupina povinná zaplatiť. Tabuľka zahŕňa úrokové finančné toky aj finančné toky istiny.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

6. Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

6.3 Riziko likvidity (pokračovanie)

31. december 2018	Účtovná hodnota €	Zmluvné peňažné toky €	3 mesiace alebo menej €	3-12 mesiacov €	1-2 roky €	2-5 rokov €	Viac ako 5 rokov €
Bankové úvery	693.033.067	693.033.067	-	49.934.623	5.876.314	273.737.108	363.485.022
Dlhopisy	101.425.000	101.425.000	-	1.425.000	-	100.000.000	-
Iné úvery	15.584.277	15.584.277	-	15.584.277	-	-	-
Závazky z obch. styku a iné záv.	27.071.721	27.071.721	205.076	16.667.452	787.069	2.374.883	7.037.241
Závazky voči spriaz. stranám	206.068	206.068	-	206.068	-	-	-
Pôžičky od spriaz. strán	262.302	262.302	-	262.302	-	-	-
	837.582.435	837.582.435	205.076	84.079.722	6.663.383	376.111.991	370.522.263
31. december 2017	Účtovná hodnota €	Zmluvné peňažné toky €	3 mesiace alebo menej €	3-12 mesiacov €	1-2 roky €	2-5 rokov €	Viac ako 5 rokov €
Bankové úvery	240.000.000	240.000.000	-	8.000.000	-	232.000.000	-
Dlhopisy	101.425.000	101.425.000	-	1.425.000	-	100.000.000	-
Závazky z obch. styku a iné záv.	8.948.010	8.948.010	-	4.882.191	-	288.588	3.777.231
Závazky voči spriaz. stranám	1.784	1.784	-	1.784	-	-	-
Pôžičky od spriaz. strán	44.800	44.800	-	-	44.800	-	-
	350.419.594	350.419.594	-	14.308.975	44.800	332.288.588	3.777.231

6.4 Menové riziko

Menové riziko je riziko, že hodnota finančných nástrojov bude kolísat' v dôsledku zmien devízových kurzov. Menové riziko vzniká vtedy, keď budúce obchodné transakcie a vykázaný majetok a záväzky sú denominované v mene, ktorá nie je menou oceňovania Skupiny. Skupina je vystavená kurzovému riziku vyplývajúcejmu z rôznych menových expozícií najmä s ohľadom na britskú libru, americký dolár, českú korunu, poľský zlotý, maďarský forint, švajčiarsky frank a japonský jen. Vedenie Skupiny priebežne monitoruje kolísanie výmenných kurzov a koná podľa okolností.

6.5 Riadenie kapitálového rizika

Kapitál zahŕňa akcie a emisné ážio, konvertibilné prioritné akcie a úver od materskej spoločnosti.

Skupina riadi svoj kapitál, aby zabezpečila, že bude schopná pokračovať v nepretržitej činnosti a zároveň maximalizovala návratnosť investície pre akcionárov prostredníctvom optimalizácie dlhu a vlastného kapitálu. Celková stratégia Skupiny zostáva oproti minulému roku nezmenená.

7. Kľúčové účtovné odhady a úsudky

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s IFRS vyžaduje použitie určitých kritických účtovných odhadov a vyžaduje od manažmentu, aby vykonával svoje rozhodnutia v procese uplatňovania účtovných zásad Skupiny. Vyžaduje tiež použitie predpokladov, ktoré ovplyvňujú vykazované hodnoty majetku a záväzkov a zverejnenie podmieneného majetku a záväzkov k dátumu účtovnej závierky a vykazované hodnoty výnosov a nákladov počas vykazovaného obdobia. Hoci sú tieto odhady založené na najlepšíh vedomostiach manažmentu o aktuálnych udalostiach a aktivitách, skutočné výsledky sa nakoniec môžu od týchto odhadov líšiť.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

7. Kľúčové účtovné odhady a úsudky (pokračovanie)

Odhady a úsudky sa priebežne prehodnocujú a sú založené na historických skúsenostiach a iných faktoroch, vrátane očakávaní budúcich udalostí, o ktorých sa predpokladá, že sú za daných okolností primerané.

Skupina vypracováva odhady a predpoklady týkajúce sa budúcnosti. Výsledné účtovné odhady sa spravidla zriedka rovnajú príslušným skutočným výsledkom. Odhady a predpoklady, s ktorými sa spája značné riziko významnej úpravy účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v rámci nasledujúceho finančného roka sa uvádzajú nasledujúcim texte.

- **Opravná položka na zastarané a pomalyobrátkové zásoby**

Skupina preveruje inventárne záznamy kvôli dôkazom o predajnosti zásob a ich čistej realizovateľnej hodnote pri vyradení. Rezerva na zastarané a pomalyobrátkové zásoby je založená na predchádzajúcich skúsenostiach manažmentu, berúc do úvahy hodnotu zásob, ako aj pohyb a úroveň zásob každej kategórie.

Výška rezervy sa účtuje cez výkaz ziskov a strát. Posudzovanie čistej realizovateľnej hodnoty zásob prebieha kontinuálne a metodika a predpoklady použité na odhad rezervy na zastarané a pomalyobrátkové zásoby sa pravidelne prehodnocujú a zodpovedajúcim spôsobom upravujú

- **Daň z príjmov**

Pri určovaní rezervy na daň z príjmov sa do značnej miery vychádza z úsudkov. Existujú transakcie a výpočty, pri ktorých je konečné stanovenie dane počas bežného podnikania neisté. Skupina vykazuje záväzky z predpokladaných výsledkov daňových kontrol na základe odhadov, či budú splatné dodatočné dane. Ak sa konečné daňové záväzky líšia od súm, ktoré boli pôvodne zaúčtované, takéto rozdiely budú mať vplyv na rezervy dane z príjmov a odloženej dane v období, v ktorom sa tak určilo.

Kľúčové úsudky pri uplatňovaní účtovných zásad Skupiny

- **Reálna hodnota investícií do nehnuteľností**

Reálna hodnota investícií do nehnuteľností sa určuje použitím oceňovacích postupov. Skupina využíva svoj úsudok pri výbere z množstva dostupných metód a vypracúva predpoklady, ktoré vychádzajú hlavne z trhových podmienok existujúcich ku každému dátumu účtovnej závierky. Reálna hodnota investícií do nehnuteľností bola odhadnutá na základe reálnej hodnoty jednotlivých položiek majetku.

- **Reálna hodnota finančného majetku**

Reálna hodnota finančného majetku, s ktorými sa neobchoduje na aktívnom trhu, sa určuje s použitím oceňovacích techník. Skupina používa svoj úsudok pri výbere z množstva dostupných metód a vypracúva predpoklady, ktoré vychádzajú hlavne z trhových podmienok existujúcich ku každému dátumu účtovnej závierky. Reálna hodnota finančného majetku ocenená v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku (FVOCI) bola odhadnutá na základe reálnej hodnoty jednotlivých položiek tohto majetku.

- **Zníženie hodnoty finančného majetku**

Opravné položky na straty zo znehodnotenia finančného majetku vychádzajú z predpokladov o riziku spojenom so štandardnou a očakávanou výškou strát. Skupina používa svoj úsudok pri výbere z predpokladov a pri výbere vstupov do výpočtu výšky znehodnotenia, na základe doterajších skúseností Skupiny, aktuálnych trhových podmienok a tiež na základe odhadov budúceho vývoja ku koncu každého vykazovaného obdobia. Detailné informácie o hlavných použitých predpokladoch a vstupoch sa uvádzajú v bode 6, v časti Úverové riziko.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

7. Kľúčové účtovné odhady a úsudky (pokračovanie)

- **Zníženie hodnoty nefinančného majetku**

Test na zníženie hodnoty sa vykonáva pomocou diskontovaných peňažných tokov, ktorých tvorba z použitia nefinančných aktív je očakávaná, pričom sa použije diskontná sadzba, ktorá odzrkadľuje súčasné trhové odhady a riziká spojené s daným majetkom. Ak je prakticky nemožné odhadnúť späťne získateľnú hodnotu majetku, Skupina odhaduje späťne získateľnú sumu jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky, do ktorej majetok patrí.

- **Zníženie hodnoty nehmotného majetku**

Nehmotný majetok sa prvotne vykazuje v obstarávacej cene a odpisuje sa rovnomerne počas doby jeho použiteľnej ekonomickej životnosti. Nehmotný majetok nadobudnutý prostredníctvom podnikovej kombinácie, sa prvotne vykazuje v skutočnej hodnote ku dňu nadobudnutia. Nehmotný majetok s neurčitou dobou použiteľnosti sa najmenej raz za rok preveruje na zníženie hodnoty. Test na zníženie hodnoty sa vykonáva pomocou diskontovaných peňažných tokov, ktorých tvorba z použitia nehmotného majetku je očakávaná, pričom sa použije diskontná sadzba, ktorá odzrkadľuje súčasné trhové odhady a riziká spojené s daným majetkom. Ak je nepraktické odhadnúť späťne získateľnú hodnotu majetku, Skupina odhaduje späťne získateľnú sumu jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky, do ktorej majetok patrí.

- **Ocenenie nekótovaných investícií**

Skupina používa rôzne oceňovacie metódy na ocenenie nekótovaných investícií. Tieto metódy vychádzajú z predpokladov, ktoré vypracúva predstavenstvo, a ktoré vychádzajú z trhových informácií k dátumu účtovnej závierky.

- **Zníženie hodnoty goodwillu**

Určenie, či sa má znížiť hodnota goodwillu, vyžaduje odhad hodnoty z používania jednotiek vytvárajúcich peňažné prostriedky Skupiny, na ktoré bol goodwill pridelený. Výpočet hodnoty z používania vyžaduje, aby Skupina odhadla budúce peňažné toky, ktorých vytvorenie jednotkou vytvárajúcou peňažné prostriedky sa očakáva, s použitím vhodnej diskontnej sadzby na výpočet súčasnej hodnoty.

8. Výnosy

(a) Disagregácia výnosov zo zmlúv s odberateľmi

Analýza výnosov podľa jednotlivých kategórií v súlade s usmernením o vykazovaní výnosov, ktoré nadobudlo účinnosť od 1. januára 2018:

	2018	2017
	€	€
Predaj produktov	-	5.565
Predaj na úver	8.959	-
Poskytovanie služieb	52.214.506	40.734.570
Výnosové úroky z úverov	10.711	3.312
	<u>52.234.176</u>	<u>40.743.447</u>

Analýza výnosov podľa jednotlivých kategórií v súlade s usmernením o vykazovaní výnosov platným pred 1. januárom 2018:

	2017
	€
Predaj produktov	5.565
Poskytovanie služieb	40.734.570
Výnosové úroky z úverov	3.312
Výnosy celkom	<u>40.743.447</u>
	<u>40.743.447</u>

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

8. Výnosy (pokračovanie)

9. Ostatné prevádzkové výnosy

	2018	2017
	€	€
Zisk z postúpenia pohľadávok	5.059.028	-
Ostatné výnosy	949.302	1.325.324
Zúčtovanie zníženia hodnoty nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenia	4.403.000	-
	<u>10.411.330</u>	<u>1.325.324</u>

10. Čistý zisk z investičnej činnosti

	2018	2017
	€	€
Zisk z predaja investícií do nehnuteľností	632.796	-
Zisky z investícií do nehnuteľností v reálnej hodnote	66.374.080	-
Strata z predaja investícií do dcérskych spoločností	(12.072)	-
	<u>173.422.039</u>	<u>-</u>

Zisk z predaja investícií do nehnuteľností sa týkajú predaja hotela Sheraton spoločnosťou Eurovea, a.s. v priebehu roka.
Strata z predaja investícií v dcérskych spoločnostiach sa týka predaja Eurovea Hotel, s.r.o. v priebehu roka.

11. Ostatné náklady

	2018	2017
	€	€
Zriaďovacie výdavky	1.785	-
Opravné položky k pohľadávkam	(160.588)	162.481
Ostatné prevádzkové náklady	6.877.777	15.846.076
	<u>6.718.974</u>	<u>16.008.557</u>

12. Zisk z prevádzkovej činnosti

	2018	2017
	€	€
Prevádzkový zisk je uvedený po zaúčtovaní nasledujúcich položiek:		
Amortizácia počítačového softvéru (zahrnutá v časti "Administratívne náklady") (Poznámka 17)	6.179	10.714
Amortizácia ochranných znáмок a licencií (Poznámka 17)	4.552	4.248
Odpisovanie nehnuteľností, zariadenia a vybavenia (Poznámka 15)	10.614.224	8.445.216
Odmeňovanie audítorov za iné zabezpečovacie služby	22.500	17.850
Zriaďovacie výdavky	1.785	-
	<u>17.151.238</u>	<u>23.227.828</u>

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

13. Finančné výnosy / náklady)

	2018	2017
	€	€
Finančné výnosy		
Bankové úroky	17.969	-
Ostatné výnosové úroky	108	16.831
Nerealizovaný kurzové zisky	351	291
	18.428	17.122
Finančné náklady		
Nákladové úroky		
Úroky z úveru	11.297.641	9.940.025
Ostatné úroky	981.766	-
Ostatné finančné náklady		
Bankové poplatky	262.457	844
Ostatné finančné náklady	605.497	137.469
Čisté kurzové straty		
Nerealizované kurzové straty	10.593	-
	13.157.954	10.078.338

Výnosové úroky sa analyzujú nasledovne:

	2018	2017
	€	€
Ostatné výnosy	36.999	16.831
	36.999	16.831

14. Dane

	2018	2017
	€	€
DPPO	781	136
Zahraničná daň	(66.202)	210.261
Odložená daň - náklad (Poznámka 26)	240.849	-
Náklad za rok	175.428	210.39

Sadzba dane z príjmov právnických osôb je 12,5%. Okrem toho na 75% hrubej výšky pohľadávok z nájomného sa vzťahuje na príspevok na obranu vo výške 3%.

Za určitých podmienok sa na výnosové úroky môže vzťahovať príspevok na obranu vo výške 30%. V takých prípadoch budú tieto úroky oslobodené od dane z príjmov právnických osôb. V určitých prípadoch sa na dividendy prijaté zo zahraničia môže vzťahovať príspevok na obranu vo výške 17%.

Zisky z predaja určitých oprávnených položiek (okrem iného akcií, dlhopisov, obligácií a k nim prislúchajúcich práv a pod.) sú oslobodené od cyperskej dane z príjmov.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

15. Dlhodobý hmotný majetok

	Pozemky a budovy €	Stroje a zariadenia €	Celkom €
Obstarávacia cena			
Stav k 1. januáru 2017	380.308.774	7.384.866	387.693.640
Prírastky	1.757.789	2.342.681	4.100.470
Úbytky	(132.642)	(300.645)	(433.287)
Stav k 31. decembru 2017	381.933.921	9.426.902	391.360.823
Stav k 31. decembru 2017/ 1. januáru 2018	381.933.921	9.426.902	391.360.823
Prírastky	-	609.747	609.747
Úbytky	-	(6.485.479)	(6.485.479)
Reklasifikácia do investícií do nehnuteľností	(381.933.921)	-	(381.933.921)
Stav k 31. decembru 2018	-	3.551.170	3.551.170
Oprávky			
Stav k 1. januáru 2017	61.694.782	6.269.938	67.964.720
Odpisy účtované do nákladov bežného roka	8.262.917	182.299	8.445.216
Pri vyradení	(132.642)	(300.645)	(433.287)
Stav k 31. decembru 2017	69.825.057	6.151.592	75.976.649
Stav k 31. decembru 2017/ 1. januáru 2018	69.825.057	6.151.592	75.976.649
Účtované do nákladov bežného roka	35.860	340.827	376.687
Pri vyradení	(35.860)	(5.035.458)	(5.071.318)
Reklasifikácia do investícií do nehnuteľností	(69.825.057)	-	(69.825.057)
Stav k 31. decembru 2018	-	1.456.961	1.456.961
Zostatková hodnota			
Stav k 31. decembru 2018	-	2.094.209	2.094.209
Stav k 31. decembru 2017	312.108.864	3.275.310	315.384.174

16. Investície do nehnuteľností

	2018 €	2017 €
Stav k 1. januáru	-	-
Pohyby pri obstaraní	514.096.301	-
Vyradenie	(18.294.520)	-
Odpisy	(10.237.537)	-
Prevod do dlhodobého hmotného majetku	312.108.864	-
Prírastky	6.483.078	-
Úprava v reálnej hodnote	172.801.315	-
Stav k 31. decembru	976.957.501	-

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

16. Investície do nehnuteľností (pokračovanie)

Hierarchia reálnych hodnôt

Reálna hodnota investícií do nehnuteľností bola určená externými nezávislými znalcami v odbore oceňovania nehnuteľností s príslušnou uznanou profesionálnou kvalifikáciou a aktuálnymi skúsenosťami s príslušným miestom a kategóriou oceňovaného nehnuteľného majetku. Nezávislí znalci predkladajú posudky o reálnej hodnote portfólia nehnuteľností Skupiny každých 12 mesiacov.

Ocenenie reálnou hodnotou za všetky investície do nehnuteľností bolo zaradené do kategórie na úrovni 3 reálnej hodnoty na základe vstupov do použitých oceňovacích postupov.

Investície do nehnuteľností sa týkajú nasledujúceho:

(A) Štyri obchodné centrá vo vlastníctve spoločnosti Iberian Assets, S.A., dcérskej spoločnosti Trivium Real Estate SOCIMI, S.A., ktoré má táto spoločnosť v držbe, na účely dlhodobého získavania nájomného a are not occupied by Skupina.

Precenenie

Podľa ocenenia, ktoré pre Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. vypracoval Savills Aguirre Newman za tri nákupné centrá nachádzajúce sa v Španielsku (Maliano, Zaragoza, Barakaldo), trhovú hodnotu týchto nehnuteľností k 31. decembru 2018 predstavuje 488.050.000 EUR. Bolo vykonané precenenie vo výške 18.579.515 EUR, aby sa zvýšila účtovná hodnota týchto nehnuteľností na ich trhovú hodnotu.

(B) Eurovea, a.s. vlastní nákupné centrum EUROVEA, ktoré zahŕňa nákupné centrum a kancelárske priestory. Hotel Sheraton bol v roku 2018 odpredaný.

Precenenie

Podľa ocenenia, ktoré pre Eurovea, a.s. vypracoval Jones Lang LaSalle s.r.o. za nákupné centrum a kancelárske priestory Eurovea Phase I. so sídlom v Bratislave, trhovú hodnotu tejto nehnuteľnosti k 31. decembru 2018 predstavuje 411.900.000 EUR. Precenenie vo výške 17.415.826 EUR bolo vykonané, aby sa zvýšila účtovná hodnota tejto nehnuteľnosti na jej trhovú hodnotu.

(C) City-Arena PLUS a.s. vlastní nákupné a zábavné centrum City-Arena.

Nehnuteľnosť bola precenená. Podľa ocenenia, ktoré pre City-Arena Plus a.s. vypracoval Cushman & Wakefield za nákupné centrum City Arena v Trnave, Slovensko, trhovú hodnotu tejto nehnuteľnosti k 31. decembru 2018 predstavuje 77.000.000 EUR. Precenenie vo výške 30.378.739 EUR bolo vykonané, aby sa zvýšila účtovná hodnota tejto nehnuteľnosti na jej trhovú hodnotu.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

17. Nehmotný majetok

	Goodwill €	Počítačový software €	Patenty a obch. známky €	Celkom €
Obstarávacia cena				
Stav k 1. januáru 2017	54.550	174.200	254.976	483.726
Úbytky	-	(14.911)	-	(14.911)
Odstránenie negatívneho goodwillu Eurovea, a.s.	(7.246.144)	-	-	(7.246.144)
Zúčtovanie zníženia hodnoty spoločnosti Eurovea a.s. v UZ Trenesma	96.131.063	-	-	96.131.063
Stav k 31. decembru 2017/ 1. januáru 2018	88.939.469	159.289	254.976	89.353.734
Prírastky	16.119.476	4.716	85.167	16.209.359
Úbytky	-	(159.289)	-	(159.289)
Zúčtovanie zníženia hodnoty spoločnosti Eurovea a.s. v UZ Trenesma	17.542.316	-	-	17.542.316
Odstránenie negatívneho goodwillu Eurovea Hotel, s.r.o.	(54.550)	-	-	(54.550)
Zrušenie Goodwilu	(106.427.235)	-	-	(106.427.235)
Stav k 31. decembru 2018	16.119.476	4.716	340.143	16.464.335
Amortizácia				
Stav k 1. januáru 2017	-	155.616	28.874	184.490
Pri vyradení	-	(14.911)	-	(14.911)
Účtované do nákladov bežného roka (Pozn. 12)	-	10.714	4.248	14.962
Stav k 31. decembru 2017	-	151.419	33.122	184.541
Stav k 31. decembru 2017/ 1 January 2018	-	151.419	33.122	184.541
Pri vyradení	-	(157.205)	-	(157.205)
Amortizácia za rok (Pozn.12)	-	6.179	4.552	10.731
Stav k 31. decembru 2018	-	393	37.674	38.067
Zostatková hodnota				
Stav k 31. decembru 2018	122.546.711	4.323	302.469	122.853.503
Stav k 31. decembru 2017	88.939.469	7.870	221.854	89.169.193

K 31. decembru 2017 goodwill predstavuje odmenu zaplatenú na získanie spoločnosti Eurovea, a.s. a Eurovea Hotel, s.r.o. a je ocenený v obstarávacej cene zníženej o všetky akumulované straty zo zníženia hodnoty.

K 31. decembru 2018 goodwill predstavuje odmenu zaplatenú na získanie spoločnosti Eurovea, a.s. a EMX Plus CZ1, a.s. a je ocenený v obstarávacej cene zníženej o všetky akumulované straty zo zníženia hodnoty.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

18. Deriváty určené ako zabezpečovacie nástroje

Úrokové swapy

	2018 €	2017 €
Majetok		
Dlhodobá časť	<u>1.523.615</u>	-
	<u>1.523.615</u>	-
	2018 €	2017 €
Záväzky		
Krátkodobá časť	948.718	1.087.731
Dlhodobá časť	<u>1.019.462</u>	-
	<u>1.968.180</u>	<u>1.087.731</u>

Skupina používa úrokové swapy na riadenie svojej expozície voči pohyblivým úrokovým sadzbám z bankových pôžičiek tým, že vymieňa časť pôžičky s pohyblivými sadzbami na fixné sadzby nasledovne:

Zabezpečovacie deriváty vrátane:

	Dohodnutá cena podkladového nástroja	Účtovná hodnota záväzku
Eurovea, a.s. Úrokový swap No.1	0,380%	753.402
Úrokový swap No.2	0,375%	445.317
Úrokový swap No.3	0,377%	472.540
City-Arena PLUS a.s. Úrokový swap No.1	0,400%	133.143
Úrokový swap No.2	0,375%	133.190
Úrokový swap No.3	0,400%	30.588
Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.	0,808%	1.490.615

Výpočet reálnej hodnoty swapov je založený na diskontovaných peňažných tokoch budúcich očakávaných platieb úrokov z platných swapových dohôd v porovnaní s diskontovanými peňažnými tokmi predpokladaných úrokových platieb v trhových swapových úrokových sadzbách ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Úrokový swap je vytvorený a slúži ako nástroj na zabezpečenie peňažných tokov a ich reálna hodnota sa vykazuje vo vlastnom imaní.

Úrokové swapy – Aktíva sa vzťahujú na:

a. Spoločnosť City-Arena PLUS a.s. uzatvorila tri úrokové swapy s dvomi bankami na zabezpečenie finančných tokov týkajúcich sa variabilnej časti úrokovej sadzby bankového úveru, ktorého splatnosť uplynie v roku 2021.

Okrem toho kúpila od banky úrokovú opciu so splatnosťou do roku 2021.

b. Spoločnosť Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. uzatvorila CAP zabezpečovaciu zmluvu s Caixa Bank na celú čiastku čerpaného bankového úveru, za ktorú bola požadovaná platba vo výške 1.700.000 EUR. Táto zabezpečovacia zmluva nadobúda splatnosť 19. decembra 2023. Zmeny v jej hodnote sa vykazujú vo vlastnom imaní. K 31. decembru 2018 je zaúčtovaná trhovú hodnotu.

Úrokové swapy – Pasíva sa vzťahujú na:

a. Spoločnosť Eurovea, a.s. uzatvorila tri úrokové swapy s tromi bankami na zabezpečenie odlivu peňažných tokov týkajúcich sa variabilnej úrokovej sadzby čerpaného syndikátneho úveru. K 31. decembru 2018 je zaúčtovaná trhovú hodnotu.

b. Spoločnosť City-Arena PLUS a.s. – Vid'. predchádzajúca poznámka.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

19. Dlhodobé poskytnuté pôžičky

	2018	2017
	€	€
Stav k 1. januáru	-	-
Nové poskytnuté pôžičky	9.303.409	2.000.000
Splátky	(4.815.100)	(2.003.312)
Zaúčtované úroky	10.711	3.312
Postúpenie úveru	(1.000.000)	-
Opravná položka na straty z úverových pohľadávok	(3.499.020)	-
Stav k 31. decembru	-	-

Expozícia Skupiny voči úverovému riziku vo vzťahu k úverovým pohľadávkam sa vykazuje v poznámke 6 konsolidovanej účtovnej závierky.

Reálna hodnota poskytnutých pôžičiek sa blíži k ich účtovnej hodnote ako sa uvádza vyššie.

Efektívne úrokové sadzby uplatnené na pohľadávky (krátkodobé a dlhodobé) boli nasledovné:

	2018	2017
Úverové pohľadávky	-	3Month EURIBOR + 1,5%
Úvery poskytnuté spriazneným stranám	0,15%	-

Úverové pohľadávky počas roku 2017 sa týkali týchto položiek:

Dňa 19. októbra 2017 Materská spoločnosť („Veriteľ“) uzatvoril so spoločnosťou City-Arena, a.s. („Dlžník“) Zmluvu o pôžičke, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru vo výške 2.000.000 EUR, úročeného úrokovou sadzbou vypočítanou ako 3-mesačný Euribor + fixná sadzba vo výške 1,5% p.a. a so splatnosťou do 30. augusta 2018. Dlžník je členom tej istej skupiny ako spoločnosť Euro MAX Slovakia Plus, s.r.o. („Euro MAX“). Spoločnosti Euro MAX a J&T Real Estate, a.s. uzatvorili Predbežnú dohodu ohľadom možných budúcich rokovaní medzi stranami o priamej alebo nepriamej akvizícii spoločnosti City-Arena PLUS a.s., ktorá je konečným vlastníkom pozemkov, nehnuteľností a iných aktív tvoriacich obchodné centrum „City Arena Trnava“. Strany považujú poskytnutie úveru podľa tejto Zmluvy za dostatočnú protihodnotu za vykonanie transakcie.

Úver bol však splatený dňa 15. decembra 2017.

Úver bol zabezpečený blankozmenkou, ktorú vystavil PhDr. Vladimír Poor na základe Dohody o vyplňovacom práve k blankozmenke uzatvorenej dňa 19. októbra 2017.

K 31. decembru 2018,

Úvery poskytnuté spriazneným stranám sa týkajú úverovej pohľadávky City-Arena PLUS, a.s. voči City-Arena a.s, s istinou vo výške 7.382.000 EUR, v súvislosti s úverom úročeným sadzbou 0,15% p.a. a splatným najneskôr 30 dní po doručení písomnej žiadosti od Veriteľa.

K 31. decembru 2018 je tento úver v plnej výške znehodnotený v dôsledku zlej finančnej situácie Dlžníka.

20. Zásoby

	2018	2017
	€	€
Hotové produkty	54.662	65.601
	54.662	65.601

Zásoby sa vykazujú v obstarávacej cene.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

21. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

	2018	2017
	€	€
Pohľadávky z obchodného styku	3.557.585	1.393.483
Právne záruky	4.072.505	-
Pohľadávky voči spriazneným stranám (Pozn. 29.3)	531	-
Vklady a preddavky	994.490	1.846.120
Pohľadávky týkajúce sa derivátových transakcií	26.590	-
Ostatné pohľadávky	755.500	76.735
	9.407.201	3.316.33

Skupina nezabezpečuje svoje obchodné pohľadávky.

V roku 2018 medzi najvýznamnejšie náklady budúcich období patrili marketingové príspevky pre budúcich nájomcov centra Eurovea vo výške 726.884 EUR (2017: 1.280.164 EUR), poplatky agentom za prenájom maloobchodných a kancelárskych priestorov vo výške 252.989 EUR (2017: 488.620 EUR) a poistné za rok 2018 vo výške 11.073 EUR (2017: 64.602 EUR).

V roku 2018 sa právne záruky týkali spoločnosti Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. a konkrétne zákonnej povinnosti priznať a uložiť 90% zo sumy, ktorú spoločnosť dostane od nájomcov vo forme právnej záruky štátnemu orgánu. Táto čiastka bude vrátená až po ukončení zmluvy.

V roku 2017 medzi najvýznamnejšie náklady budúcich období patrili marketingové príspevky pre budúcich nájomcov centra Eurovea vo výške 1.280.164 EUR (2016: 2.026.419 EUR), poplatky agentom za prenájom maloobchodných a kancelárskych priestorov vo výške 488.620 EUR (2016: 724.251 EUR) a poistné za rok 2017 vo výške 64.602 EUR (2016: 28.638 EUR).

Reálne hodnoty pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok splatných do jedného roka sa približujú k ich účtovným hodnotám uvedeným vyššie.

Expozícia Skupiny voči úverovému riziku a stratám zo zníženia hodnoty vo vzťahu k pohľadávkam z obchodného styku a iným pohľadávkam sa vykazuje v poznámke 6 konsolidovanej účtovnej závierky.

22. Ostatné investície

	2018	2017
	€	€
Stav k 1. januáru	-	-
Prírastky	5.502	-
Stav k 31. decembru	5.502	-

Jedna zo spoločností Skupiny, Iberian Assets S.A. (analýza štruktúry skupiny sa uvádza nižšie) zriadila spoločný podnik na prevádzkovanie parkovacích priestorov v nákupnom centre Gran Casa Shopping Centre, pričom má 62,37% spoluvlastnícky podiel v tomto spoločnom podniku. Iberian Assets, S.A. nerozdelil aktíva a pasíva vložené do tohto spoločného podniku rovnomerne, pretože ide o nevýznamnú čiastku. Avšak percentuálny podiel skupiny Trenesma Group je 54,57% (t.j. 62,37 * 87,5%).

23. Peniaze v bankách a v hotovosti

	2018	2017
	€	€
Peniaze v pokladni	13.384.429	152.584
Bankové účty	28.467.107	19.918.233
	41.851.536	20.070.817

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

Na účely konsolidovaného výkazu peňažných tokov zahŕňajú peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty nasledovné:

	2018	2017
	€	€
Peniaze v bankách a v hotovosti	<u>41.851.536</u>	<u>20.070.817</u>
	41.851.536	20.070.817

Expozícia Skupiny voči úverovému riziku a stratám zo zníženia hodnoty vo vzťahu k peniazom a peňažným ekvivalentom sa vykazuje v poznámke 6 konsolidovanej účtovnej závierky.

24. Základné imanie

	2018	2018	2017	2017
	Počet akcií	€	Počet akcií	€
Upísané				
Kmeňové akcie v hodnote 1 EUR / akcia	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Emitované a plne splatené				
Stav k 1. januáru	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Stav k 31. decembru	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

25. Prijaté úvery

	2018	2017
	€	€
Stav k 1. januáru	341.469.800	349.425.000
Prírastky	458.076.277	44.540
Splátky	(42.317.834)	(17.094.784)
Úroky	11.297.995	9.095.044
Čerpanie bankového úveru na obstaranie City-Arena PLUS	47.312.225	-
Náklady budúcich období v súvislosti s poskytnutím úveru	(5.560.038)	-
Výdavky budúcich období v súvislosti s poskytnutím úveru	<u>26.221</u>	-
Stav k 31. decembru	<u>810.304.646</u>	<u>341.469.800</u>
	2018	2017
	€	€
Súčasné pôžičky		
Bankové úvery	49.934.623	8.000.000
Dlhopisy	1.425.000	1.425.000
Iné úvery	15.584.277	-
Pôžičky od spriaznených spoločností (Poznámka 29.6)	<u>262.302</u>	-
	<u>67.206.202</u>	<u>9.425.000</u>
Dlho-dobé pôžičky		
Bankové úvery	643.098.444	232.000.000
Dlhopisy	100.000.000	100.000.000
Pôžičky od pridružených spoločností (Poznámka 29.6)	-	44.800
	<u>743.098.444</u>	<u>332.044.800</u>
Celkom	<u>810.304.646</u>	<u>341.469.800</u>

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

25. Pôžičky (pokračovanie)

Splatnosť dlho-dobých pôžičiek:

	2018	2017
	€	€
Od jedného do dvoch rokov	5.876.314	44.800
Od dvoch do piatich rokov	373.737.108	332.000.000
Po piatich rokoch	<u>363.485.022</u>	-
	<u>743.098.444</u>	<u>332.044.800</u>

Bankové úvery sú zabezpečené nasledovne:

- Trenesma Limited
- Úver splatný v prospech J&T Banka, a.s.
Všetky akcie Spoločnosti sú založené podľa Záložnej listiny k akciám v J&T Banke, a.s. podpísanej dňa 18. mája 2018, na základe Zmluvy o úvere podpísanej v ten istý deň
- Blankozmenkou
- Záložným právom na všetky akcie držané spoločnosťou EMX Plus CZ1, a.s.
- Úver splatný v prospech PPF banka, a.s.
Zmenkou do maximálnej výšky 30.500.000 EUR
- Listinou o postúpení zabezpečenia k pohľadávkam z pôžičiek podpísanou dňa 14. decembra 2018.
- Eurovea, a.s.
Záložným právom na hnutel'ný a nehnuteľný dlhodobý majetok, pohľadávky a akcie spoločnosti Eurovea, a.s.
Emisiou 4,5%-ných dlhopisov v hodnote 100.000.000 EUR, splatných v roku 2022.
- Armati Limited
Blankozmenkou
Na základe Zmluvy o práve vyplniť blankozmenku podpísanej dňa 14. decembra 2018, má zabezpečený záväzok Spoločnosti maximálnu výšku 330.990.000 EUR, vznikajúce v časovom období dvadsaťdva rokov od dátumu Zmluvy o poskytnutí úveru.
- Každý Veriteľ môže uvaliť, postúpiť alebo vytvoriť Zabezpečenie kedykoľvek v rámci všetkých alebo akýchkoľvek svojich práv podľa akéhokoľvek Finančného dokumentu na zabezpečenie záväzkov tohto Veriteľa
- PLATNÁ DOHODA O PODRIADENOSTI
- D. CityArena PLUS, a.s.
Polyfunkčným centrom s registrovaným č. 8834, nachádzajúcim sa na pôde CKN Register v prospech Tatra banky a.s. - Zmluva o záložnom práve k nehnuteľnosti
- Vlastnými akciami
- Hnutel'ným a nehnuteľným majetkom neregistrovaným v Registri nehnuteľností

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

25. Pôžičky (pokračovanie)

- Súčasnými a budúcimi pohľadávkami Spoločnosti
- Bankovými účtami Spoločnosti
- Vybranými podriadenými pohľadávkami
- Notárskym zápisom (uznanie záväzku a súhlas s vykonaním plnej sumy nesplateného dlhu vrátane príslušenstva)
- Vlastnou blankozmenkou.
-
- Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.
- Prvou hypotékou vzatou na pôdu, na ktorej sa nachádzajú štyri nákupné centrá, v prospech úverových subjektov.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

25. Pôžičky (pokračovanie)

Vážený priemer efektívnych úrokových sadzieb v deň vykazovania je nasledovný:

	2018	2017
Bankové úvery	Eurovea, a.s. 3-mesačný Euribor + 1,85% / Trenesma Limited: 12-mesačný EURIBOR + 6%, 8% / CityArena PLUS, a.s.: 3-mesačný Euribor + 2% / Armati Limited: 3-mesačný Euribor + 5%, 12-mesačný Euribor + 5% / Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.: 3-mesačný Euribor + 1,6%	3-mesačný Euribor + 1,85%
Dlhopisy	Eurovea, a.s. 4,5%	4,5%
Iné úvery	Armati Limited: 8%	
Pôžičky od spriaznených strán	Trenesma Limited: 2,5% / Armati Limited 5,25%	2,5%

(I) Ostatné úvery sa týkajú:

Dňa 13. decembra 2018, uzavrela spoločnosť Armati Limited („Dlžník“, „Armati“) Zmluvu o pôžičke so spoločnosťou J&T Mezzanine, a.s. („Veriteľ“) o poskytnutí pôžičky vo výške 30.500.000 EUR, ktorá je úročená úrokom vo výške 8% p.a., ktorá je splatná do 13. decembra 2019.

Spoločnosť Armati zabezpečí, aby sa suma výnosov získaných spoločnosťou Trenesma Limited („Akciónár“) podľa alebo v súvislosti s

(i) predajom a prevodom Hotela Sheraton, a

(ii) vydaním dlhopisov zo strany Akcionára, použila na zálohovú splátku Úveru, najneskôr do dvadsiatich pracovných dní od ich prijatia Akcionárom („Povinná zálohová splátka“).

V ten istý dátum, J&T Mezzanine, a.s. („J&T Mezzanine“), Trenesma Limited („TRENESMA“) a Spoločnosť („ARMATI“) uzavreli Vedľajšiu zmluvu, podľa ktorej spoločnosti TRENESMA a ARMATI súhlasia, že potvrdia svoj zámer uplatniť Výnosy z vyradenia v zálohovej splátke Úveru, najneskôr do 20 pracovných dní od ich prijatia spoločnosťou TRENESMA.

Spoločnosť úver plne splatila 26. júna 2019.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

25. Pôžičky (pokračovanie)

(II) Bankové úvery sa týkajú:

A. Trenesma Limited

(i) Dňa 18. mája 2018 Materská spoločnosť („Klient“) uzavrela Zmluvu o pôžičke č. EUR 35/OAO/2018 s J&T Bankou, a.s. („Banka“) Úverovú zmluvu na poskytnutie úveru výlučne na účel financovania druhej, tretej a štvrtej časti kúpnej ceny za obstaranie 20 kmeňových akcií v spoločnosti EMX Plus CZ1, a.s. Úver bol poskytnutý na vyrovnanie niekoľkých ďalších špecifických nákladov uvedených v Úverovej zmluve. Banka sa zaviazala poskytnúť Materskej spoločnosti úver v celkovej výške 21.000.000 EUR. Prvá tranža má byť vo výške 15.000.000 EUR, druhá vo výške 5.500.000 EUR, tretia vo výške 500.000 EUR a štvrtá tranža má byť vo výške rozdielu medzi úverovou linkou a časťou úveru, ktorá sa použila na akýkoľvek účel podľa odseku 1.3.4.

Na poskytnutie prvej tranže úveru je vyžadované nasledovné:

- (i) vystavenie vlastnej blankozmenky,
- (ii) uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva na listinné cenné papiere spoločnosti EMX Plus CZ1, a.s.,
- (iii) úhrada poplatku za poskytnutie úveru, a
- (iv) úhrada nákladov na spracovanie úveru.

Úroková sadzba sa nastavuje nasledovne:

- (I) 12-mesačný Euribor + fixná sadzba vo výške 6% ročne do posledného dňa kalendárneho mesiaca v mesiaci, v ktorom boli uskutočnené posledné dve plánované mimoriadne splátky úveru,
- (ii) 12-mesačný Euribor + fixná sadzba vo výške 5% ročne od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom boli uskutočnené posledné dve plánované mimoriadne splátky úveru.

Mimoriadne splátky úveru sa týkajú:

- (i) V prípade predaja nehnuteľnosti vlastnenej spoločnosťou Eurovea, v ktorej sa nachádza prevádzka Sheraton Bratislava Hotel, Materská spoločnosť musí bezodkladne vykonať platbu mimoriadnej splátky vo výške 7.000.000 EUR.
- (ii) V prípade refinancovania syndikovaného úveru poskytnutého spoločnosti CityArena Plus a.s. (po získaní kontroly v tejto spoločnosti) od Tatra banky, a.s. a UniCredit banky Česká republika a Slovensko, a.s., financie z novo poskytnutého bankového úveru, ktorého istina je vyššia než istina syndikovaného úveru, sa použijú na mimoriadnu splátku tohto úveru, ktorý má byť na základe uistenia Materskej spoločnosti 5.000.000 EUR.

Bankový poplatok za poskytnutie úveru je vo výške 0,5% Kreditnej linky (105.000 EUR) a bol uhradený dňa 23. mája 2018.

Deň splatnosti úveru je 28. apríl 2023.

Avšak, kvôli predaju nehnuteľnosti vlastnenej spoločnosťou Eurovea, v ktorej sa nachádza prevádzka hotela Sheraton Bratislava Hotel, Materská spoločnosť uhradila mimoriadnu splátku úveru vo výške 7.000.000 EUR do J&T banky, a.s. dňa 20. decembra 2018.

Na účely úveru bolo na všetky akcie Materskej spoločnosti zriadené záložné právo.

Podľa Dodatku č. 1 podpísaného dňa 30. apríla 2019, má byť štvrtá tranža úveru splatená najneskôr do 30. mája 2019. Úroky za úrokové obdobia budú splatné k dňom 30.05.2019, 01.05.2020, 01.05.2021, 01.05.2022, 01.05.2023 a posledná splátka úrokov za posledné úrokové obdobie bude splatná dňa 30.04.2024.

Klient je povinný splatiť úver Banke nasledovne:

Splátka úveru vo výške 7.000.000 EUR, dňa 20 decembra 2018,
Splátka úveru vo výške 5.000.000 EUR, dňa 8. apríla 2019,
Splátka úveru vo výške 355.551,11 EUR, dňa 1. mája 2020,
Splátka úveru vo výške 355.551,11 EUR, dňa 1. mája 2021,
Splátka úveru vo výške 355.551,11 EUR, dňa 1. mája 2022,
Splátka úveru vo výške 355.551,11 EUR, dňa 1. mája 2023, a
zostávajúca časť istiny úveru dňa 30. apríla 2024.

Štvrtá tranža nakoniec nebola využitá.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

25. Pôžičky (pokračovanie)

Dňa 8. apríla 2019 prišlo k čiastočnému vyrovnaniu 5.000.000 EUR.

Dňa 18. mája 2018 KÚV („Záložca“) uzatvoril s J&T bankou, a.s. („Záložný veriteľ“) Zmluvu o zriadení záložného práva na akcie na založenie všetkých vydaných akcií Materskej spoločnosti („Dlžník“), ktoré sú vo vlastníctve Záložcu, na základe Zmluvy o pôžičke uzatvorenej v ten istý deň medzi Záložným veriteľom ako Veriteľom a Materskou spoločnosťou ako Dlžníkom.

Založeným majetkom sú všetky pôvodne vydané akcie Materskej spoločnosti, akékoľvek ďalšie akcie vydané kedykoľvek Záložcovi, všetky dividendy, úroky a ďalšie rozdelenie a zisk uhradené alebo splatné v súvislosti s pôvodnými akciami alebo ďalšími akciami.

Záložca musí ako Zabezpečovacie dokumenty predložiť Dohodu o založení akcií a Vlastnú blankozmenku.

Záložné právo na akcie sa uvoľní vtedy, keď budú všetky Zabezpečené záväzky vyplývajúce zo Zmluvy o pôžičke uspokojené.

Záložca na základe požiadavky Záložného veriteľa uhradí a nahradí všetky náklady a výdavky riadne vynaložené Záložným veriteľom.

Dňa 30. mája 2018 Materská spoločnosť („Záložca“) uzatvoril s J&T bankou, a.s. („Banka“) Dohodu o záložnom práve na cenné papiere, na zabezpečenie riadneho a včasného splatenia všetkých Zabezpečených pohľadávok vyplývajúcich zo Zmluvy o pôžičke uzatvorenej dňa 18. mája 2018 medzi Materskej spoločnosti („Dlžník“) a Bankou („Veriteľ“), na základe ktorej bola poskytnutá pôžička v pôvodnej výške 21.000.000 EUR.

Z tohto dôvodu Materská spoločnosť založila 20 kusov akcií spoločnosti EMX Plus CZ1, a.s.

Zabezpečené pohľadávky sú všetky existujúcimi a budúcimi podmienenými alebo nepodmienenými pohľadávkami, ktoré Materská spoločnosť dlhuje Banke, ktoré vznikli alebo vzniknú zo Zmluvy o pôžičke. Pohľadávky majú výšku maximálne 42.000.000 EUR, ktoré vzniknú za obdobie od dátumu podpisu tejto Zmluvy do 28. marca 2038.

Záložné právo je zriadené na celé obdobie existencie Zabezpečených pohľadávok až do momentu, keď budú všetky Zabezpečené pohľadávky splatené a žiadne nové Zabezpečené pohľadávky nevzniknú.

Poplatky uložené v súvislosti s registráciou Zákazu nakladania a zaťaženia zaplatí Materská spoločnosť.

(ii) Dňa 14. decembra 2018 Spoločnosť („Dlžník“) uzatvoril s PPF bankou, a.s. („Veriteľ“) Dohodu o čerpaní úveru na poskytnutie krátkodobého čerpania úveru v sume 30.500.000 EUR. Úver je úročený úrokom vo výške 8% p.a. a je splatná na prvé výročie prvého využitia úveru (14. decembra 2019) a nie neskôr ako 31. decembra 2019. Účelom úveru je výlučne na poskytnutie úveru do Armati Limited Dlžníkom na účely refinancovania časti obstarávacej ceny Majetku (tri obchodné centrá) a súvisiacich nákladov. Akvizícia sa realizuje prostredníctvom spoločnosti Global Tarpeya S.L., 87,5% dcérskej spoločnosti Armati Limited. Global Tarpeya S.L. obstarala 100% akcií v spoločnosti Iberian Assets, S.A. ktorá je legálnym majiteľom obchodných centier.

Úver je zabezpečený:

(i) a Vlastnou zmenkou vydanou Dlžníkom a zodpovedajúcou Dohodou o práve na využitie vlastnej zmenky (uzatvorenej dňa 14. decembra 2018) na zabezpečenie úveru do maximálnej výšky 30.500.000 EUR, a

(ii) Zabezpečovacou zmluvou o postúpení pohľadávok z úveru uzatvorenej dňa 14. decembra 2018 medzi Dlžníkom ako Postupcom, Armati Limited ako Dlžníkom a PPF bankou, a.s. ako Postupníkom, na základe ktorej Spoločnosť v prípade porušenia podmienok Zmluvy postúpi práva súvisiace so Zmluvou o pôžičke podpísanej dňa 13. decembra 2018 s plnou garanciou právneho titulu na Postupníka ako zabezpečenie platby a predaj zabezpečených záväzkov.

B. Armati Limited

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

25. Pôžičky (pokračovanie)

(i) Dňa 14. decembra 2018, uzavrela spoločnosť Armati Limited („Dlžník“, „Armati“) Zmluvu o úverovom rámci so spoločnosťou J&T Mezzanine, a.s. („Usporiadateľ“, „Pôvodný veriteľ“, „Zástupca“ a „Bezpečnostný zástupca“) a Poštová banka, a.s. („Usporiadateľ“, „Pôvodný veriteľ“) o poskytnutí pôžičky do výšky 165.495.000 EUR, ktorá je poskytnutá v dvoch pôžičkách:

(i) Úverový rámec A vo výške 53.438.000 EUR od J&T Banky, a.s. a 53.438.000 EUR od Poštovej banky, a.s., s úročením 5% ročne, plus trojmesačná sadzba Euribor a je splatný nasledovne:

a. Prvá splátka je splatná v Prvý dátum splatnosti, t.j. 30. júna 2019.

b. Všetky následné splátky sú splatné vo výške určenej vo vzťahu k príslušnému Dátumu splatnosti v rámci Splátkového kalendára a

c. Posledná splátka, ktorá sa bude rovnať zostatku v tom čase nesplatennej sumy, splatnej do Dátumu ukončenia, t.j. 15. decembra 2025.

d. Výška úroku je splatná ku každému Dátumu splatnosti.

(ii) Úverový rámec B vo výške 29.309.500 EUR od J&T Banky, a.s. a 29.309.500 EUR od Poštovej banky, a.s., s úročením 5% ročne, plus dvanásťmesačná sadzba Euribor a suma istiny je splatná do Dátumu ukončenia, t.j. 15. decembra 2025. Výška úroku je splatná ku každému výročiu tejto Zmluvy.

V rámci účelu Úverových rámcov môže Dlžník využiť prostriedky len na zabezpečenie:

a. Príspevku do ostatných kapitálových fondov spoločnosti Trivium Real Estate Socimi, S.A. (bývalá Global Tarpeya, s.l.),

b. do výšky 320.628 EUR podľa Úverového rámca A na zaplatenie počiatočného poplatku a

c. do výšky 175.857 EUR podľa Úverového rámca B na zaplatenie počiatočného poplatku.

Spoločnosť Armati zaplatí Zástupcovi počiatočný poplatok vo výške 248.242,50 EUR za každého Usporiadateľa (t.j. celková suma 496.485 EUR), ktorý je splatný do desiatich pracovných dní od dátumu tejto Zmluvy (t.j. 24. decembra 2018) alebo k Dátumu čerpania (t.j. 17. decembra 2018).

Zároveň spoločnosť Armati zaplatí Zástupcovi poplatok za sprostredkovanie vo výške 5.000 EUR, ktorý sa musí platiť od dátumu tejto Zmluvy ročne vopred.

Prvá platba poplatku za sprostredkovanie bude vyplatená v prvý Dátum čerpania, t.j. 17. decembra.

Poplatky Zástupcovi v celkovej výške 496.485 EUR boli uhradené k 17. decembru 2018.

Podľa Dodatku č. 1, podpísaného dňa 20. mája 2019, spoločnosť Armati splatí Úverový rámec A pravidelnými štvrtročnými splátkami splatnými v každý Dátum splatnosti a v sumách určených vo vzťahu k príslušnému Dátumu splatnosti podľa Splátkového kalendára.

Všetky sumy, v tom čase nesplatené (87.842.806 EUR) podľa Finančných dokumentov musia byť splatené k Dátumu ukončenia, t.j. do 15. decembra 2025.

Prvá splátka vo výške 1.245.000 EUR bola splatená dňa 28. júna 2019.

Dňa 15. septembra 2019 pristúpila Spoločnosť k mimoriadnym splátkam vo výške 1,111,790 EUR a 1.881.339 EUR, ktoré sa vzťahujú k čiastočnej splátke istiny.

Druhá splátka vo výške 737.575 EUR bola splatená dňa 20. septembra 2019.

C. Eurovea, a.s.

Syndikovaná pôžička, ktorá bola refinancovaná vo výške 250.000.000 EUR. Úver je úročený úrokovou sadzbou vo výške 3-mesačného Euriboru + fixnej sadzby vo výške 1,85% p.a. a je splatný do roku 2021.

D. City Arena PLUS, a.s.

Zmluvy o pôžičke k dlho-dobému investičnému bankovému úveru (syndikovaná pôžička od Tatra banky, Unicredit banky). Úver slúži na financovanie výstavby polyfunkčného centra City Arena Trnava vo výške 44.932.550 EUR k 31. decembru 2018. Úver je úročený úrokovou sadzbou vo výške 3-mesačného Euriboru + 2% p.a. a je splatný do 30. septembra 2021.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

25. Pôžičky (pokračovanie)

E. Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.

Dňa 19. decembra 2018 si Skupina vzala syndikovanú pôžičku od Aareal Bank a Banco Santander do maximálnej výšky 249.288.000 EUR. Doba úveru je sedem rokov, so splatnosťou 19. decembra 2025. Úver je úročený 3-mesačnou sadzbou Euribor plus rozpätie 1,60%, s výnimkou sumy 210.479.000 EUR, ktorá je úročená štvrtročnou úrokovou sadzbou 0,245% plus rozpätím 1,60% od 19. decembra 2018 do 19. decembra 2023.

Úrokové obdobia budú mať trvanie tri mesiace. Prvé obdobie začína 19. decembra 2018 a končí 19. marca 2019. Úrok naakumulovaný počas obdobia od 19. decembra 2018 do 3. decembra 2018 bol vo výške 138.439 EUR.

Naakumulovaný úrok, nesplatený k 31. decembru 2018 bol vo výške 138.791 EUR.

(III) Dlhopisy sa týkajú:

(i) Dňa 31. decembra 2017 a 2018, dlhopisy vo vzťahu k Dlhopis Eurovea, a.s., dlhopisy emitované spoločnosťou Eurovea, a.s. dňa 7. septembra 2016 vo výške 100.000.000 EUR, s nominálnou hodnotou vo výške 1.000 EUR / dlhopis, s dátumom splatnosti 7. septembra 2022 s ročnou výplatom kupónu a úrokom vo výške 4,5% ročne. Dlhopisy sú registrované na Burze cenných papierov Bratislava.

(IV) Pôžičky od spriaznených strán súvisia s nasledovným:

(i) Dňa 24. mája 2017 Materská spoločnosť („Dlžník“) uzatvoril so spoločnosťou Forestgate Enterprises Limited („Veriteľ“) Zmluvu o úvere, predmetom ktorej bolo poskytnutie pôžičky vo výške 100.000 EUR, úročenou úrokovou sadzbou vo výške 2,5% p.a. a so splatnosťou do 31. decembra 2018.

Dodatok č. 1, podpísaný 10. mája 2018, zvýšil úverový limit na 300.000 EUR a predĺžil splatnosť do 31. decembra 2019.

Dodatok č. 2, podpísaný 1. februára 2019, zvýšil úverový limit na 600.000 EUR.

Úver bol plne splatený 13. septembra 2019.

(i) Dňa 9. novembra 2018, spoločnosť Armati Limited („Dlžník“) uzatvoril so spoločnosťou Forestgate Enterprise Limited („Veriteľ“) Zmluvu o úvere, predmetom ktorej bolo poskytnutie pôžičky vo výške 100.000 EUR, úročenou úrokovou sadzbou vo výške 5,25% p.a. a so splatnosťou do 31. augusta 2019.

Dňa 2. apríla 2019 uzavrela spoločnosť Armati Zmluvu o započítaní pohľadávok so spoločnosťou Forestgate Enterprise Limited („FORESTGATE“), podľa ktorej majú zmluvné strany nasledujúce pohľadávky:

(i) Armati má pohľadávku vo výške 33.447,45 EUR, ktorá predstavuje len istinu, vyplývajúcu z Úverovej zmluvy uzavretej dňa 2. januára 2019 („Pohľadávka ARMATI“).

(ii) Forestgate má pohľadávku vo výške 71.265,58 EUR, ktorá predstavuje istinu vo výške 70.000 EUR a úrok vo výške 1.265,58 EUR, vyplývajúce z Úverovej zmluvy podpísanej dňa 9. novembra 2018 („Pohľadávka FORESTGATE“).

Zmluvné strany sa dohodli na vzájomnom započítaní pohľadávok. Pohľadávka Armati zaniká v plnej výške, kým pohľadávka Forestgate ďalej ostáva vo výške 37.818,13 EUR, ktorá predstavuje len jej istinu.

Podľa Dodatku č. 1, podpísaného 30. augusta 2019, sa splatnosť predlžuje do 20. septembra 2019.

Úver bol plne splatený 13. septembra 2019.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
31. decembra 2018**26. Odložená daň**

Odložená daň sa vypočítava v plnej miere pre všetky dočasné rozdiely podľa záväzkovej metódy podľa príslušných daňových sadzieb (poznámka 14). Príslušná sadzba dane z príjmu v prípade daňových strát je 12,5%.

Odložené daňové pohľadávky sa vykazujú v tej miere, v akej je pravdepodobné, že bude k dispozícii budúci zdaniteľný zisk, voči ktorému bude možné dočasné rozdiely uplatniť.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa započítavajú, pokiaľ existuje právne uplatniteľné právo započítať aktuálne daňové pohľadávky voči aktuálnym daňovým záväzkom, a pokiaľ sa odložené dane vzťahujú k tomu istému daňovému úradu.

Pohyby na účte odloženého zdanenia je nasledovný:

Odložené daňové záväzky

	Skutočná hodnota (zisky) z investičného majetku €	Dočasné daňové rozdiely €	Celkom €
Stav k 31. decembru 2017 / 1. januáru 2018	-	-	-
Pohyb pri akvizícii	-	208.458	208.458
Účtované/(pripísané) komu:			
Výkaz zisku a strát a ostatné súhrnné príjmy (poznámka 14)	-	240.849	240.849
Trivium - Precenenie majetku integrovaného pri fúzii	<u>11.350.699</u>	-	<u>11.350.699</u>
Stav k 31. decembru 2018	<u>11.350.699</u>	<u>449.307</u>	<u>11.800.006</u>

Odložené daňové pohľadávky

	Dočasné daňové rozdiely €	Celkom €
Stav k 1. januáru 2017	-	-
Stav k 31. decembru 2017 / 1. januáru 2018	-	-
Účtované/(pripísané) komu:		
Trivium - Deriváty	52.346	52.346
Trivium - Úprava o neodpočítateľné dočasné odpisy	<u>495.593</u>	<u>495.593</u>
Stav k 31. decembru 2018	<u>547.939</u>	<u>547.939</u>

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

27. Obchodné a iné záväzky

	2018	2017
	€	€
Záväzky z obchodného styku	1.621.309	1.835.990
Vklady ako záruky od nájomcov	6.572.494	-
Preddavky od klientov	751.414	-
Sociálne poistenie a iné dane	-	63.814
Záväzky do materskej spoločnosti (Poznámka 29.5)	-	1.784
Ostatné záväzky	806.294	962.703
Časové rozlíšenie	97.983	133.946
Iné záväzky	14.697.126	3.928.870
Odložené príjmy	2.623.084	2.220.447
Záväzky voči spriazneným stranám (Poznámka 29,5)	206.068	-
	27.375.772	9.147.554
Bez dlho-dobých záväzkov	(10.199.194)	(4.065.819)
Krátkodobá časť	17.176.578	5.081.735

K 31. decembru 2018 sa zostatok Iných záväzkov vzťahuje najmä k Trivium Real Estate SOCIMI, S.A., dlhopisom od nájomníkov (6.572.494 EUR) a bankovým vkladom prijatým od nájomníkov centra Eurovea (3.472.069 EUR).

K 31. decembru 2017 suma Iné záväzky zahŕňa hlavne bankové vklady obdržané od nájomcov centra Eurovea.

Odložené príjmy v rokoch 2017 a 2018 súvisia najmä so spoločnosťou Eurovea, a.s. a najmä sa týkajú Práce pre nájomcov a Nájom fakturovaného vopred.

Skutočné hodnoty obchodných a iných záväzkov splatných do jedného roka sa približujú k ich účtovným hodnotám uvedeným vyššie.

28. Krátkodobé daňové záväzky

	2018	2017
	€	€
Daň z príjmu	781	136
Osobitný príspevok na obranu	1	1
Daň zo zahraničia	338.277	325.129
	339.059	325.266

29. Transakcie so spriaznenými stranami

Spoločnosť ovláda pán Peter Korbačka, rezident Slovenskej republiky, ktorý vlastní 100% akcií Spoločnosti.

Nasledujúce transakcie boli vykonané so spriaznenými osobami:

29.1 Úrokové výnosy týkajúce sa pôžičiek spriazneným stranám

	2018	2017
	€	€
Forestgate Enterprises Limited (spriaznená cez KÚV)	4.001	260
	4.001	260

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

29. Transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)

29.2 Pohľadávky od spriaznených strán (Poznámka 21)

	2018	2017
Meno	€	€
Spriaznená strana s Eurovea, a.s. (Eurovea Services, s.r.o.)		-
	531	
	<hr/>	<hr/>
	531	
	<hr/>	<hr/>

29.3 Závazky voči spriazneným stranám (Poznámka 27)

	2018	2017
Meno	€	€
Bežný účet akcionárov - úverové zostatky	-	1.784
Spriaznené strany Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.	177.732	-
Spriaznená strana s Eurovea, a.s. (Eurovea Services, s.r.o.)	28.336	-
	<hr/>	<hr/>
	206.068	1.784
	<hr/>	<hr/>

29.4 Pôžičky od spriaznených strán (Poznámka 25)

	2018	2017
	€	€
Forestgate Enterprises Limited (spriaznená cez KÚV)		
- Pôžička od Materskej spoločnosti	206.893	44.800
Forestgate Enterprises Limited (spriaznená cez KÚV)		
- Pôžička od Armati Limited	55.409	-
	<hr/>	<hr/>
	262.302	44.800
	<hr/>	<hr/>

30. Podmienené záväzky

Skupina nemala ku 31. decembru 2018 žiadne podmienené záväzky.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

31. Prísľuby

Skupina nemala ku dňu 31. decembra 2018 žiadne iné kapitálové alebo iné prísľuby, okrem nasledujúcich.

(i) Mnohé časti slovenskej daňovej legislatívy sú v praxi netestované a existuje nejasnosť v interpretácii, ktorú môžu daňové orgány uplatniť v mnohých oblastiach. Vplyv tejto neistoty nemožno vyčíslit' a dá sa vyriešiť len vtedy, keď sú stanovené legislatívne precedensy alebo keď sú k dispozícii oficiálne interpretácie orgánov. Manažment si nie je vedomý žiadnej okolnosti, ktorá by spôsobila Skupine významné náklady v súvislosti s dcérskou spoločnosťou Eurovea, a.s..

(ii) Dňa 18. júla 2016, Spoločnosť („Záložca“) uzatvorila Záložnú zmluvu o podriadených pohľadávkach s Tatra bankou, a.s. („Záložný veriteľ“) a spoločnosťou Eurovea, a.s. („Prvotný záložca“), predmetom ktorej je zriadenie záložného práva na Zábezpeku v prospech Záložného veriteľa na zabezpečenie Zabezpečovaných pohľadávok zo Zmluvy o poskytnutí úveru podpísanej dňa 23. júna 2016 medzi Prvotným záložcom ako dlžníkom a Komerčnou bankou, a.s. a Všeobecnou úverovou bankou, a.s. ako veriteľmi a Záložcom ako veriteľom a agentom, na sumu 250.000.000 EUR.

Najvyššia suma istiny, na ktorú sú Zabezpečované pohľadávky zabezpečené, je 350.000.000 EUR.

Na základe Potvrdenia obsahu Zmluvy o záložnom práve podpísanej dňa 29. júla 2016 medzi Spoločnosťou („Záložca“) a Tatra bankou, a.s. („Záložca“) je založený celý podiel Spoločnosti v spoločnosti Eurovea, a.s.. Konkrétne 100 akcií s celkovou nominálnou hodnotou 89.556.000 EUR, 100 akcií s celkovou nominálnou hodnotou 101.572.000 EUR a 100 akcií s celkovou nominálnou hodnotou 33.108.700 EUR. Celková nominálna hodnota založených akcií je 224.236.800. Založené akcie sa týkajú Zmluvy o poskytnutí úveru podpísanej dňa 23. júla 2016 (viď vyššie) so splatnosťou dňa 30. septembra 2021.

Vyššie uvedené Založené akcie zodpovedajú základnému imaniu spoločnosti Eurovea, a.s. pred odobratím akcií z obehu.

Dňa 20. septembra 2016 došlo k čiastočnému uvoľneniu zabezpečeného majetku, teda 100 akcií s celkovou nominálnou hodnotou 89.556.000 EUR a 100 akcií s celkovou nominálnou hodnotou 33.108.700 EUR.

Na základe Potvrdenia obsahu Zmluvy o záložnom práve podpísanej dňa 19. decembra 2016 medzi Spoločnosťou („Záložca“) a Tatra bankou, a.s. („Záložný veriteľ“), 88 akcií v celkovej nominálnej hodnote 29.135.656 EUR sú založené (teda 22,29%) podľa Zmluvy o poskytnutí úveru podpísanej dňa sobota, 23. júla 2016 (viď vyššie) so splatnosťou dňa 30. septembra 2021.

Na základe Potvrdenia obsahu Zmluvy o záložnom práve podpísanej dňa 25. januára 2017 medzi Spoločnosťou („Záložca“) a Tatra bankou, a.s. („Záložný veriteľ“), 88 akcií v celkovej nominálnej hodnote 29.135.656 EUR sú stále založené (teda 22,29%) podľa Zmluvy o poskytnutí úveru podpísanej dňa 23. júna 2016 (viď vyššie) so splatnosťou dňa 30. septembra 2021.

Najvyššia suma istiny, na ktorú sú Zabezpečované pohľadávky zabezpečené, je 350.000.000 EUR.

(iii) Dňa 18. mája 2018 KÚV („Záložca“) uzatvoril s J&T bankou, a.s. („Záložný veriteľ“) Zmluvu o zriadení záložného práva na akcie na založenie všetkých vydaných akcií Spoločnosti („Dlžník“), ktoré sú vo vlastníctve Záložcu, na základe Zmluvy o pôžičke uzatvorenej v ten istý deň medzi Záložným veriteľom ako Veriteľom a Spoločnosťou ako Dlžníkom.

Založeným majetkom sú všetky pôvodne vydané akcie Spoločnosti, akékoľvek ďalšie akcie vydané kedykoľvek Záložcovi, všetky dividendy, úroky a ďalšie rozdeľovanie a zisk uhradené alebo splatné v súvislosti s pôvodnými akciami alebo ďalšími akciami.

Záložca musí ako Zabezpečovacie dokumenty predložiť Dohodu o založení akcií a Vlastnú blankozmenku.

Záložné právo na akcie sa uvoľní vtedy, keď budú všetky Zabezpečované záväzky vyplývajúce zo Zmluvy o pôžičke uspokojené.

Záložca na základe požiadavky Záložného veriteľa uhradí a nahradí všetky náklady a výdavky riadne vynaložené Záložným veriteľom.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

31. Prísľuby (pokračovanie)

(iv) CityArena PLUS a.s.

CityArena PLUS a.s. (CityArena) bola nepriamo žalovaná ako sekundárny obžalovaný. Žalobca - Mesto Trnava, požadoval určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku - pozemkom, ktoré zakúpila spoločnosť CityArena od CityArena a.s. (primárny obžalovaný), na ktorom bolo čiastočne postavené nákupné centrum City Arena. Mesto Trnava zároveň podalo sťažnosť na Európsku komisiu, že primárnemu obžalovanému bola poskytnutá štátna dotácia bez toho, aby žalobca splnil svoju ohlasovaciu zodpovednosť voči Európskej komisii. Žalobca požadoval od primárneho a sekundárneho obžalovaného návrat nehnuteľného majetku alebo vyplatenie vypočítanej hodnoty prevedeného nehnuteľného majetku vo výške 5,8 milióna EUR prenájom štadióna A. Malatinského na 30 rokov.

Nárok bol zamietnutý na základe rozhodnutia súdu zo dňa 14. septembra 2018, s účinnosťou k 27. novembru 2018. Nárok ešte čaká na rozhodnutie na úrovni Európskej komisie.

32. Účtovné politiky do 31. decembra 2017

Účtovné politiky uplatniteľné na porovnávacie obdobie, ktoré sa končilo k 31. decembru 2017, upravené štandardmi IFRS 9 a IFRS 15, sú nasledovné.

Vykazovanie výnosov

Výnosy zahŕňajú fakturovanú sumu za predaj výrobkov bez dane z pridanej hodnoty, rabaty a zľavy. Výnosy Skupiny sa vykazujú na nasledujúcich základoch:

- **Predaj produktov**

Predaj výrobkov sa vykazuje vtedy, keď významné riziká a výhody plynúce z vlastníctva produktov boli prevedené na zákazníka, čo je zvyčajne vtedy, keď Skupina predá alebo dodá produkty zákazníkovi, zákazník ich akceptuje a inkaso súvisiacej pohľadávky je primerane zabezpečené.

- **Poskytovanie služieb**

Predaj služieb sa vykazuje v účtovnom období, v ktorom sú služby poskytované, s ohľadom na dokončenie konkrétnej transakcie posudzovanej na základe skutočnej poskytnutej služby v pomere k celkovým službám, ktoré sa majú poskytnúť.

Finančné nástroje

Finančný majetok a finančné záväzky sa vykazujú v konsolidovanej účtovnej závierke Skupiny, keď sa Skupina stane zmluvnou stranou zmluvných ustanovení nástroja.

Pohľadávky z obchodného styku

Pohľadávky z obchodného styku sa oceňujú pri prvotnom vykázaní v skutočnej hodnote a následne sa oceňujú umorovanou hodnotou s použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Príslušné opravné položky na odhadované nevymožiteľné sumy sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát, ak existujú objektívne dôkazy, že hodnota majetku je znížená. Tieto opravné položky sa oceňujú ako rozdiel medzi účtovnou hodnotou majetku a súčasnou hodnotou odhadovaných budúcich peňažných tokov diskontovaných efektívnou úrokovou mierou vypočítanou pri prvotnom vykázaní.

Preddavky od klientov

Platby prijaté vopred podľa kúpnych zmlúv, ku ktorým ešte neboli vykázané žiadne výnosy, sú zaznamenané ako zálohové platby od klientov k dátumu zostavenia účtovnej závierky a účtujú sa ako záväzky.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

32. Účtovné politiky do 31. decembra 2017 (pokračovanie)

Finančné nástroje (pokračovanie)

Poskytnuté pôžičky

Pôžičky od Skupiny, realizované poskytnutím peňazí priamo dlžníkovi, sú kategorizované ako pôžičky a vykazujú sa v umorovanej hodnote. Umorovaná hodnota je suma, v ktorej sa oceňuje poskytnutá pôžička pri úvodnom zaúčtovaní, mínus splátky istiny, plus alebo mínus kumulatívna amortizácia s uplatnením metódy efektívneho úroku pre akýkoľvek rozdiel medzi úvodnou sumou a sumou splatnosti a po odpočítaní akejkoľvek redukcie o zníženie hodnoty alebo nedobytnosť. Všetky pôžičky sa vykazujú vtedy, keď sa peniaze poskytnú dlžníkovi.

Metóda efektívneho úroku je metódou výpočtu umorovanej hodnoty finančného majetku alebo finančného záväzku (prípadne skupiny finančného majetku alebo finančných záväzkov) a priradením úrokových výnosov alebo úrokových nákladov za príslušné obdobie. Efektívna úroková sadzba je sadzba, ktorá presne diskontuje odhadované budúce hotovostné platby alebo výnosy za očakávané obdobie životnosti finančného nástroja, alebo podľa situácie, za kratšie obdobie, na čistú účtovnú hodnotu finančného majetku alebo finančného záväzku.

33. Udalosti po vykazovanom období

Po sledovanom období neboli zaznamenané žiadne významné udalosti, ktoré majú vplyv na pochopenie konsolidovanej účtovnej závierky, okrem nasledovných.

V priebehu roka 2019 Materská spoločnosť začlenila štyri spoločnosti v Slovenskej republike:

Retail Property Finance, s.r.o. (podiel 100%, 5.000 EUR),
Retail Property Finance I, s.r.o. (podiel 98,5%, 49.250 EUR),
Retail Property Finance II, s.r.o. (podiel 98,5%, 49.250 EUR) a
Retail Property Finance III, s.r.o. (podiel 98,5%, 49.250 EUR).

Dňa 25. júna 2019 Materská spoločnosť („Dlžník“) uzatvorila so spoločnosťou Retail Property Finance I, s.r.o. („Veriteľ“) Zmluvu o pôžičke, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru vo výške 16.122.000 EUR, úročeného úrokovou sadzbou vo výške 8,17% a so splatnosťou do 22. mája 2026.

Dňa 2. januára 2019, spoločnosť Armati Limited („Veriteľ“) uzatvorila so spoločnosťou Forestgate Enterprise Limited („Dlžník“) Zmluvu o úvere, predmetom ktorej bolo poskytnutie pôžičky vo výške 2.512.000 EUR, úročenou úrokovou sadzbou vo výške 5,4% p.a. a so splatnosťou do 30. apríla 2019.

Dňa 2. apríla bola uhradená čiastočná splátka istiny vo výške 2.478.552,55 EUR a akumulovaný úrok vo výške 33.447,45 bol plne splatený.

Dňa 6. februára 2019, Materská spoločnosť („Veriteľ“) uzatvorila s tretou stranou („Dlžník“) Zmluvu o pôžičke, predmetom ktorej bolo poskytnutie pôžičky vo výške 1.000.000 EUR, úročenou úrokovou sadzbou vo výške 8,5% p.a. a so splatnosťou do 30. marca 2020.

Úver sa poskytne po splnení určitých podmienok, okrem iného po predložení originálu zmluvy o prevode obchodných podielov, uzavretej medzi dvomi individuálnymi Prevodcami, Materskou spoločnosťou ako Prevodníkom 1 a KÚV ako Prevodníkom 2. Predmetom Zmluvy je prevod obchodného podielu z Prevodcu 1 v Dlžníkovi, zodpovedajúceho splatenému príspevku v spoločnosti Dlžníka vo výške 4.000 EUR, čo zodpovedá 80% základného kapitálu a hlasovacích práv v spoločnosti Dlžníka na Veriteľa a prevod obchodného podielu Prevodcu 2 v spoločnosti Dlžníka, zodpovedajúceho splatenému príspevku vo výške 1.000 EUR, čo zodpovedá 20% základného kapitálu Dlžníka.

Konečnú sumu odmeny vypočítajú Kupujúci na základe finančných výkazov spoločnosti (k dátumu prevodu), ako základnú sumu odmeny, zníženú o celkovú výšku záväzkov a zvýšenú o celkovú sumu pohľadávok.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

33. Udalosti po vykazovanom období (pokračovanie)

Dňa 2. apríla 2019 uzavrela spoločnosť Armati Zmluvu o započítaní pohľadávok so spoločnosťou Forestgate Enterprise Limited („FORESTGATE“), podľa ktorej majú zmluvné strany nasledujúce pohľadávky:

(i) Armati má pohľadávku vo výške 33.447,45 EUR, ktorá predstavuje len istinu, vyplývajúcu z Úverovej zmluvy uzavretej dňa 2. januára 2019 („Pohľadávka ARMATI“).

(ii) Forestgate má pohľadávku vo výške 71.265,58 EUR, ktorá predstavuje istinu vo výške 70.000 EUR a úrok vo výške 1.265,58 EUR, vyplývajúce z Úverovej zmluvy podpísanej dňa 9. novembra 2018 („Pohľadávka FORESTGATE“). Zmluvné strany sa dohodli na vzájomnom započítaní pohľadávok. Pohľadávka Armati zaniká v plnej výške, kým pohľadávka Forestgate ďalej ostáva vo výške 37.818,13 EUR, ktorá predstavuje len jej istinu.

Podľa Dohody o zmene a doplnení, podpísanej 23. apríla 2019 medzi spoločnosťou Armati (v zastúpení „Trenesma“), Sierra Iberian Assets Holding S.A.U. (bývalá Plaza Eboli Centro Comercial, S.A.U., „Sierra“) a Trivium Real Estate Socimi, S.A. („JV SPV“ alebo „Spoločnosť“), keď Armati (a/alebo jej dcérska spoločnosť) požiadala o režim SOCIMI a jej akcie sú prijaté na obchodovanie na burze Mercado Alternativo Bursatil („MAB“), vyžaduje sa, aby boli akcie plne splatené.

Okrem toho, predpisy MAB vyžadujú, aby aspoň dvadsať akcionárov, ktorí individuálne vlastnia menej než 5% základného kapitálu, vlastnili akcie SOCIMI, ktoré súhrnne budú

(i) majú odhadovanú trhovú hodnotu 2.000.000 EUR, alebo

(ii) predstavujú 25% vydaných akcií.

Popri iných požiadavkách, akcionári súhlasia, že prevedú akcie, proporčne k svojej držbe, na akcionárov, ktorí individuálne vlastnia menej než 5% základného kapitálu.

Dňa 13. júna 2019, spoločnosť Armati („Predávajúci“) uzavrela Zmluvu o kúpe akcií so spoločnosťou Novarek Holding Limited („Kupujúci“) o prevode 17.157 kusov akcií na meno v spoločnosti Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. („Trivium“ alebo „Spoločnosť“), v nominálnej hodnote 1 EUR za kus, čo predstavuje držbu 0,34314%, za kúpnu cenu 875.007 EUR, ktorá je splatná po podpise tejto Zmluvy, t.j. 13. júna 2019.

Spoločnosť obdržala kúpnu cenu dňa 21. júna 2019.

Dňa 13. júna 2019, spoločnosť Armati („Predávajúci“) uzavrela Zmluvu o kúpe akcií so spoločnosťou Kee Dee Limited („Kupujúci“) o prevode 17.157 kusov akcií na meno v spoločnosti Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. („Trivium“ alebo „Spoločnosť“), v nominálnej hodnote 1 EUR za kus, čo predstavuje držbu 0,34314%, za kúpnu cenu 875.007 EUR, ktorá je splatná po podpise tejto Zmluvy, t.j. 13. júna 2019.

Spoločnosť obdržala kúpnu cenu dňa 20. júna 2019.

Podľa rozhodnutia podpísaného 26. marca 2019, sa akcionári dcérskej spoločnosti (Trivium Real Estate SOCIMI, S.A.) rozhodli znížiť svoj svoje Emisné ážio o 4.386.000 EUR.

Spoločnosť Armati teda obdržala dňa 29. marca 2019 sumu 3.837.750 EUR.

Okrem toho, spoločnosť Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. dňa 26. marca 2019 schválila distribúciu mimoriadnych dividend v mene svojich investovaných spoločností, splatnú z voľne dostupných rezerv vo výške 5.035.115,90 EUR, ktoré boli vyplatené dňa 27. marca 2019.

Podľa rozhodnutia zo dňa 1. apríla 2019, spoločnosť Armati prispela sumou 1.400.000 EUR svojej dcérskej spoločnosti – Trivium Real Estate Socimi, S.A. dňa 3. apríla 2019.

Podľa rozhodnutia podpísaného dňa 6. júna 2019, sa emisné ážio spoločnosti Trivium Real Estate SOCIMI, S.A. zníži a dcérska spoločnosť vráti svojim akcionárom sumu 11.568.000 EUR v troch splátkach:

(a) 3.856.000 EUR do 12. júna 2019, zodpovedajúcu 3.374.000 EUR pre Armati,

(b) 3.856.000 EUR do 30. septembra 2019, zodpovedajúcu 3.374.000 EUR pre Armati a

(c) 3.856.000 EUR do 30. decembra 2019, zodpovedajúcu 3.374.000 EUR pre Armati.

Dňa 13. júna 2019 obdržala spoločnosť Armati sumu 3.374.000 EUR.

Dňa 13. júna 2019, uzavrela spoločnosť Armati („Predávajúci“) Zmluvu o kúpe akcií so spoločnosťou Trivium Real Estate Socimi, S.A. („Trivium“ alebo „Spoločnosť“ alebo „Kupujúci“) o prevode 2.575 kusov akcií na meno v spoločnosti Trivium, pri nominálnej hodnote 51 EUR za kus, a kúpnej cene 131.325 EUR, ktorá je splatná po podpise tejto Zmluvy, t.j. 13. júna 2019.

Spoločnosť Armati obdržala kúpnu cenu dňa 17. júna 2019.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2018

33. Udalosti po vykazovanom období (pokračovanie)

Dňa 25. júna 2019 Materská spoločnosť („Veritel“) uzatvoril so spoločnosťou Armati Limited („Dlžník“) Úverovú zmluvu, predmetom ktorej bolo poskytnutie pôžičky vo výške 16.122.000 EUR, úročenou úrokovou sadzbou vo výške 8,52% p.a. a so splatnosťou do 22. mája 2026.

Nezávislá správa audítora na stranách 3 až 5

DODATOČNÉ INFORMÁCIE KU KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU ZISKU A STRÁT A OSTATNÝM SÚHRNNÝM PRÍJMOM

OBSAH	STRANA
Podrobný výkaz ziskov a strát	2
Náklady na predaj	3
Prevádzkové náklady	4
Finančné výnosy / náklady	5

TRENESMA LIMITED

PODROBNÝ VÝKAZ ZISKOV A STRÁT 31. decembra 2018

	Strana	2018 €	2017 €
Výnosy			
Predaj produktov		-	5.565
Úverový predaj		8.959	-
Poskytovanie služieb		52.214.506	40.734.570
Úrokové výnosy		10.711	3.312
Náklady na predaj	3	(21.107.687)	(2.912)
Hrubý zisk		31.126.489	40.740.535
Ostatné prevádzkové výnosy			
Zisk z postúpenia pohľadávok		5.059.028	-
Ostatné výnosy		949.302	1.325.324
Zisk z predaja investičného majetku		632.796	-
Skutočná hodnota (zisky) z investičného majetku		66.374.080	-
Zrušenie zníženia hodnoty nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenia		4.403.000	-
		108.544.695	42.065.859
Prevádzkové náklady			
Administratívne náklady	4	(10.921.386)	(8.505.850)
Náklady na predaj a distribúciu	4	(1.634.277)	(1.926.631)
		95.989.032	31.633.378
Iné prevádzkové výdavky			
Základy na založenie		(1.785)	-
Opravné položky k pohľadávkam		160.588	(162.481)
Iné prevádzkové výdavky		(6.877.777)	(15.846.076)
Poplatok za zníženie - hodnoty pre úvery spriazneným stranám		(3.499.020)	-
Strata z predaja investícií v dcérskych spoločnostiach		(12.072)	-
Zisk z prevádzkovej činnosti		85.758.966	15.624.821
Finančné výnosy	5	18.428	17.122
Finančné náklady	5	(13.157.954)	(10.078.338)
Čistý zisk za rok pred zdanením		72.619.440	5.563.605

TRENESMA LIMITED

NÁKLADY NA PREDAJ 31. decembra 2018

	2018 €	2017 €
Náklady na predaj		
Konečný stav zásob	-	-
Priame náklady		
Spotrebované suroviny	6.862.860	-
Služby	13.910.810	-
Outsourcing	327.778	-
	<u>21.101.448</u>	-
Výrobné náklady	21.101.448	-
Nákup hotových výrobkov	6.239	2.912
	<u>21.107.687</u>	<u>2.912</u>

TRENESMA LIMITED

PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

31. decembra 2018

	2018	2017
	€	€
Administratívne náklady		
Odmeňovanie audítorov za iné zabezpečovacie služby	22.500	17.850
Ostatné odborné poplatky	273.931	27.822
Amortizácia počítačového softvéru	6.179	10.714
Amortizácia ochranných znáмок a licencií	4.552	4.248
Odpisy	10.614.224	8.445.216
	10.921.386	8.505.850

	2018	2017
	€	€
Náklady na predaj a distribúciu		
Osobné náklady	1.634.277	1.926.631
	1.634.277	1.926.631

TRENESMA LIMITED

FINANČNÉ VÝNOSY / NÁKLADY 31. decembra 2018

	2018 €	2017 €
Finančné výnosy		
Bankové úroky	17.969	-
Ostatné úrokové výnosy	108	16.831
Nerealizovaný kurzový zisk	<u>351</u>	<u>291</u>
	<u>18.428</u>	<u>17.122</u>
Finančné náklady		
Úrokové náklady		
Úrok z úveru	11.297.641	9.940.025
Ostatné úroky	981.766	-
Ostatné finančné náklady		
Bankové poplatky	262.457	844
Ostatné finančné náklady	605.497	137.469
Čisté kurzové straty		
Nerealizovaná kurzová strata	<u>10.593</u>	-
	<u>13.157.954</u>	<u>10.078.338</u>

Príloha 3

Auditovaná konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa zostavená k 31. decembru 2017 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS

TRENESMA LIMITED

SPRÁVA A KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ
ZÁVIERKA

31. decembra 2017

SPRÁVA A KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA 31. decembra 2017

OBSAH	STRANA
Predstavenstvo a ďalší úradníci	1
Správa manažmentu	2
Nezávislá správa audítora	3 - 5
Konsolidovaný výkaz zisku a strát a ostatné súhrnné príjmy	6
Konsolidovaný komplexný výkaz ziskov a strát	7
Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	8
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní	10 - 11
Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch	12
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke	13 - 39

TRENESMA LIMITED

PREDSTAVENSTVO A ĎALŠÍ ÚRADNÍCI

Predstavenstvo:	Marina Ioannidou Sotiriou
Tajomník spoločnosti:	D.H. Nominees Ltd
Nezávislý audítor:	KPSA CHARTERED ACCOUNTANTS 15 Themistokli Dervi Street 1. poschodie, P.O.Box 27040 1641 Nikózia Cyprus
Sídlo:	Kyriakou Matsi, 16 Eagle House, 8. poschodie, Agioi Omologites 1082 Nikózia Cyprus
Banky:	J&T Banka, a.s. Poštová banka, a.s.
Identifikačné číslo:	H E 328741

SPRÁVA MANAŽMENTU

Predstavenstvo predkladá svoju správu a auditovanú konsolidovanú účtovnú závierku Spoločnosti a jej dcérskych spoločností (spolu so Spoločnosťou, "Skupina") za rok končiaci sa 31. decembra 2017.

Hlavné činnosti a povaha prevádzkovej činnosti Skupiny

Hlavné činnosti Skupiny, ktoré sa oproti predchádzajúcemu roku nezmenili, je držanie investícií, poskytovanie financovania a prenájom nákupnej galérie a kancelárskych priestorov tretím stranám na základe nájomných zmlúv.

Prehľad súčasnej pozície, budúceho vývoja a výkonnosti podnikania Skupiny

Súčasný vývoj Skupiny, finančné výsledky a pozícia prezentované v konsolidovanej účtovnej závierke sa považujú za uspokojivé.

Hlavné riziká a neistoty

Hlavné riziká a neistoty, ktorým Skupina čelí, sú uvedené v poznámkach 3 a 4 konsolidovanej účtovnej závierky.

Výsledky a dividendy

Výsledky Skupiny za rok sú uvedené na strane 6.

Dividendy

Predstavenstvo neodporúča vyplatiť dividendu a čistý zisk za rok si Spoločnosť ponechá.

Základné imanie

V priebehu skúmaného roka neboli vykonané žiadne zmeny v základnom imaní Spoločnosti.

Predstavenstvo

Jediný člen predstavenstva Spoločnosti k 31. decembru 2017 a k dátumu tejto správy je uvedený na strane 1. Jediný riaditeľ bol členom predstavenstva počas roka končiaceho 31. decembra 2017.

Jediný riaditeľ ako súčasný člen predstavenstva pokračuje vo funkcii v súlade so stanovami Spoločnosti.

V odmeňovaní predstavenstva neboli zaznamenané žiadne významné zmeny.

Nezávislý audítor

Nezávislý audítor, KPSA, vyjadrili ochotu pokračovať vo svojej funkcii a na výročnom valnom zhromaždení sa navrhne uznesenie, ktoré dáva predstavenstvu právomoc stanoviť ich odmenu.

Na základe príkazu predstavenstva,

D.H. Nominees Ltd
Tajomník

Nikózia, 31. januára 2019

KPSA

P.O.Box 27040

1641 Nicosia

Cyprus

15 Themistokli Dervi street, 1st floor

1066 Nicosia

Cyprus

Telephone: +357 22 445500

Telefax: +357 22 672000

Internet: www.kpsa.com.cy

Independent Auditor's Report

To the Members of Trenesma Limited

Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Trenesma Limited (the "Company"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2017, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2017, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the European Union and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap. 113.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Cyprus, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Other Information

The Board of Directors is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the management report, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of the Board of Directors for the consolidated financial statements

The Board of Directors is responsible for the preparation of consolidated financial statements that give a true and fair view in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap. 113, and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Board of Directors either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Independent Auditor's Report (continued)

To the Members of Trenesma Limited

The Board of Directors is responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Directors.
- Conclude on the appropriateness of the Board of Directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves a true and fair view.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with the Board of Directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Report on Other Legal Requirements

Pursuant to the additional requirements of the Auditors Law of 2017, we report the following:

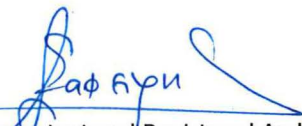
- In our opinion, the management report, has been prepared in accordance with the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap 113, and the information given is consistent with the consolidated financial statements.
- In our opinion, and in the light of the knowledge and understanding of the Group and its environment obtained in the course of the audit, we have not identified material misstatements in the management report.

Independent Auditor's Report (continued)

To the Members of Trenesma Limited

Other Matter

This report, including the opinion, has been prepared for and only for the Company's members as a body in accordance with Section 69 of the Auditors Law of 2017 and for no other purpose. We do not, in giving this opinion, accept or assume responsibility for any other purpose or to any other person to whose knowledge this report may come to.

Stelios Saphiris 
Certified Public Accountant and Registered Auditor
for and on behalf of

KPSA
CHARTERED ACCOUNTANTS

Nicosia, 31 January 2019

Nezávislá správa audítora

Členom spoločnosti Trenesma Limited

Správa o audite konsolidovanej účtovnej závierky

Názor

Overili sme si priloženú konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti Trenesma Limited (ďalej len "Spoločnosť"), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2017 a konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného výsledku, súhrnný výsledok hospodárenia, zmien vlastného imania a peňažných tokov za rok končiaci sa k tomuto dátumu a poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke vrátane súhrnu významných účtovných metód.

Podľa nášho názoru poskytuje priložená konsolidovaná účtovná závierka verný a pravdivý obraz o konsolidovanej finančnej situácii Skupiny k 31. decembru 2017 a jej konsolidovanej finančnej výkonnosti a konsolidovaných peňažných tokoch za príslušný účtovný rok v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného vykazovania (IFRS) a požiadavkami Cyperského zákona o obchodných spoločnostiach, Cap. 113.

Základ pre názor audítora

Audit sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi ("IAS"). Naše povinnosti podľa týchto štandardov sú ďalej popísané v časti Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky našej správy. Od Spoločnosti sme nezávislí v súlade s Etickým kódexom pre profesionálnych účtovníkov Medzinárodnej rady pre etické štandardy pre účtovníkov (Kódex IESBA) spolu s etickými požiadavkami, ktoré sú dôležité pre náš audit účtovnej závierky na Cypre, a splnili sme naše ďalšie povinnosti v oblasti etiky v súlade s týmito požiadavkami a Kódexom IESBA. Domnievame sa, že dôkazy o audite, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné na to, aby poskytli základ pre náš názor.

Ostatné informácie

Predstavenstvo je zodpovedné za ostatné informácie. Ostatné informácie obsahujú informácie uvedené v správe manažmentu, ale nezahŕňajú konsolidovanú účtovnú závierku a správu našich audítorov týkajúcu sa konsolidovanej účtovnej závierky.

Náš názor na konsolidovanú účtovnú závierku nezahŕňa ostatné informácie a nevyjadříme žiadnu formu záveru ohľadom ostatných informácií.

V súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou povinnosťou prečítať si ostatné informácie a pritom zvážiť, či sú ostatné informácie významne nezlučiteľné s konsolidovanou účtovnou závierkou alebo s našimi poznatkami získanými pri audite alebo ak sa inak sa zdajú byť významne nesprávne. Ak na základe vykonanej práce dospejeme k záveru, že existujú významné nesprávnosti týchto ostatných informáciách, musíme túto skutočnosť reportovať. V tomto ohľade nemáme čo reportovať.

Zodpovednosť predstavenstva za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

Predstavenstvo je zodpovedné za zostavovanie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá poskytuje verný a pravdivý obraz v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v podobe prijatej Európskou úniou a požiadavkami Zákona o obchodných spoločnostiach, Cap. 113 a za takú vnútornú kontrolu, ktorú predstavenstvo považuje za potrebnú na to, aby umožnila prípravu konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už z dôvodu podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je predstavenstvo zodpovedné za posúdenie schopnosti Skupiny pokračovať v nepretržitej činnosti, za zverejňovanie prípadných skutočností súvisiacich s nepretržitou činnosťou a používanie účtovnej zásady pre nepretržitú činnosť, pokiaľ nie je len zámerom predstavenstva buď Skupinu likvidovať, alebo ukončiť jej činnosť, alebo neexistuje žiadna realistická alternatíva, ako tak urobiť.

Nezávislá správa audítora (pokračovanie)

Členom spoločnosti Trenesma Limited

Predstavenstvo je zodpovedné za dohliadanie nad procesom finančného vykazovania Skupiny.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primeranú istotu o tom či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už kvôli podvodu alebo chybe, a aby sa vydala správa audítora, ktorá zahŕňa aj náš názor. Primeraná istota je vysoká úroveň istoty, ale nie je zárukou, že audit vykonaný v súlade s ISA bude vždy odhaľovať významnú nesprávnosť, ak existuje. Nesprávnosti môžu vyplývať z podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by sa mohlo odôvodnene očakávať, že by mohli samostatne alebo spoločne ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov prijaté na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V rámci auditu v súlade s ISA používame profesionálny úsudok a udržiavame profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Tiež:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej účtovnej závierky, či už kvôli podvodu alebo chybe, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame dôkazy o audite, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby poskytli základ pre náš názor. Riziko neodhalenie významnej nesprávnosti vyplývajúcej z podvodu je vyššie ako riziko vyplývajúce z chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nesprávne vykazovanie alebo prerušenie vnútornej kontroly.
- Si objasňujeme pravidlá vnútornej kontroly relevantnej pre audit s cieľom navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností primerané, ale nie na účely vyjadrenia stanoviska k účinnosti vnútornej kontroly Skupiny.
- Vyhodnocujeme primeranosť použitých účtovných zásad a primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich informácií poskytnutých predstavenstvom.
- Poskytujeme názor o vhodnosti používania princípu účtovníctva o nepretržitej činnosti predstavenstvom a na základe získaných dôkazov o audite, či existuje významná neistota súvisiaca s udalosťami alebo podmienkami, ktoré môžu predstavovať významné pochybnosti o schopnosti skupiny pokračovať v nepretržitej činnosti. Ak dospejeme k záveru, že existuje významná neistota, musíme v správe audítora upozorniť na súvisiace údaje zverejnené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak takéto zverejnenia nie sú dostatočné, zmeniť náš názor. Naše závery sú založené na audítorských dôkazoch získaných do dátumu správy audítora. Avšak budúce udalosti alebo podmienky môžu spôsobiť, že Skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Vyhodnocujeme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane zverejnení a vyhodnocujeme, či konsolidovaná účtovná závierka prezentuje podkladové transakcie a udalosti spôsobom, ktorý poskytuje pravdivý a skutočný obraz.
- Získavame dostatočné primerané audítorské dôkazy týkajúce sa finančných informácií subjektov alebo podnikateľských aktivít v rámci Skupiny, aby sme mohli vysloviť názor ku konsolidovanej účtovnej závierke. Sme zodpovední za riadenie, dohľad a výkon auditu Skupiny. Našou výhradnou zodpovednosťou zostáva zodpovednosť za náš názor audítora.

Komunikujeme s predstavenstvom, okrem iného, o plánovanom rozsahu a načasovaní auditu a významných zisteniach auditu vrátane všetkých významných nedostatkov vo vnútornej kontrole, ktoré zistíme počas nášho auditu.

Správa o iných zákonných požiadavkách

V súlade s dodatočnými požiadavkami zákona o audítoroch z roku 2017 uvádzame nasledovné:

- Podľa nášho názoru správa manažmentu bola vypracovaná v súlade s požiadavkami cyperského Zákona o spoločnostiach, kap. 113 a poskytnuté informácie sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou.
- Podľa nášho názoru a vzhľadom na vedomosti a chápanie Skupiny a jej prostredia získané v priebehu auditu sme v správe manažmentu nezistili žiadne významné nesprávnosti.

Nezávislá správa audítora (pokračovanie)

Členom spoločnosti Trenesma Limited

Iné záležitosti

Táto správa, vrátane názoru, bola pripravená iba pre členov Spoločnosti ako orgán v súlade s § 69 zákona o audítoroch z roku 2017 a nie na akýkoľvek iný účel. Pri predkladaní tohto názoru neprijímame ani nepreberáme zodpovednosť za žiadny iný účel ani za žiadnu inú osobu, ktorá získa vedomosť o obsahu tejto správy.

Stelios Saphiris
Certifikovaný verejný audítor a registrovaný audítor
za a v mene spoločnosti

KPSA
CHARTERED ACCOUNTANTS

Nikózia, 31. januára 2019

TRENESMA LIMITED

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A STRÁT A OSTATNÉ SÚHRNNÉ PRÍJMY 31. decembra 2017

		2017	2016
	Poznámka	€	€
Výnosy	5	40.743.447	44.047.839
Náklady na predaj		(2.912)	(874.792)
Hrubý zisk		40.740.535	43.173.047
Ostatné prevádzkové výnosy	6	1.325.324	(1.610.829)
Náklady na predaj a distribúciu		(1.926.631)	(1.950.346)
Administratívne náklady		(8.505.850)	(8.909.565)
Ostatné náklady	7	(16.008.557)	(20.259.039)
Zisk z prevádzkovej činnosti	8	15.624.821	10.443.268
Finančné výnosy	9	17.122	2.057
Finančné náklady	9	(10.078.338)	(15.026.284)
Zisk / (strata) pred zdanením		5.563.605	(4.580.959)
Daň	10	(210.397)	(202.645)
Čistý zisk / (strata) za rok		5.353.208	(4.783.604)
Ostatné súhrnné výnosy za rok		-	-
Celkové súhrnné výnosy / (náklady) za rok		5.353.208	(4.783.604)

Poznámky na stranách 13 až 39 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

TRENESMA LIMITED

KONSOLIDOVANÝ SÚHRNNÝ VÝKAZ ZISKOV A STRÁT 31. decembra 2017

	2017	2016
Poznámka	€	€
Čistý zisk / (strata) za rok	<u>5.353.208</u>	<u>(4.783.604)</u>
Ostatné súhrnné príjmy		
<i>Položky, ktoré sa neskôr nebudú klasifikovať do zisku alebo straty:</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Položky, ktoré sa môžu neskôr klasifikovať do zisku alebo straty:</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ostatné súhrnné výnosy za rok	<u>5.353.208</u>	<u>(4.783.604)</u>
Čistý zisk / strata za rok priraditeľné:		
Majiteľom materskej spoločnosti	5.353.243	(4.781.874)
Nekontrolné podiely	(35)	(1.730)
	<u>5.353.208</u>	<u>(4.783.604)</u>

Poznámky na stranách 13 až 39 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

TRENESMA LIMITED

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCII 31. decembra 2017

	Poznámka	2017 €	2016 €
MAJETOK			
Dlho-dobý majetok			
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	11	315.384.174	319.728.920
Nehmotný majetok	12	89.169.194	299.236
		404.553.368	320.028.156
Obežný majetok			
Zásoby	15	65.601	88.583
Obchodné a iné pohľadávky	16	3.316.338	4.242.572
Peniaze v bankách a v hotovosti	17	20.070.816	17.606.087
		23.452.755	21.937.242
Aktíva celkom		428.006.123	341.965.398
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY			
Vlastné imanie			
Základné imanie	18	1.000	1.000
Priradené vlastníkom a Materskej spoločnosti		(12.714.433)	(12.714.433)
Nerozdelený zisk / (neuhradené straty minulých rokov)		88.689.263	(6.069.610)
		75.975.830	(18.783.043)
Nekontrolné podiely		(58)	(93)
Celkové vlastné imanie		75.975.772	(18.783.136)
Dlhodobé záväzky			
Pôžičky	19	332.044.800	340.000.000
Obchodné a iné záväzky	20	4.065.819	3.604.355
		336.110.619	343.604.355
Krátkodobé záväzky			
Obchodné a iné záväzky	20	5.081.735	5.884.599
Pôžičky	19	9.425.000	9.425.000
Derivátové finančné nástroje	13	1.087.731	1.606.282
Krátkodobé daňové záväzky	21	325.266	228.298
		15.919.732	17.144.179
Záväzky celkom		352.030.351	360.748.534
Vlastné imanie a záväzky celkom		428.006.123	341.965.398

Poznámky na stranách 13 až 39 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

TRENESMA LIMITED

Dňa 31. januára 2019 predstavenstvo spoločnosti Trenesma Limited povolilo vydať túto konsolidovanú účtovnú závierku.

.....
Marina Ioannidou Sotiriou
riaditeľka

Poznámky na stranách 13 až 39 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

TRENESMA LIMITED

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ

31. decembra 2017

	Pripadajúce na vlastníkov Spoločnosti					
	Základné imanie	Kapitálová rezerva	Akumulované (straty)/nerozdelený zisk	Celkom	Nekontrolné podiely	Celkom
	€	€	€	€	€	€
Stav k 1. januáru 2016	1.000	80.814.611	(24.597.484)	56.218.127	(1.826)	56.216.301
Súhrnný výsledok hospodárenia						
Čistá strata za rok	-	-	(4.783.604)	(4.783.604)	-	(4.783.604)
Ostatný súhrnný zisk za rok - nerozdelený zisk Skupiny	-	-	23.311.478	-	-	-
Transakcie s vlastníkmi						
Priradené vlastníkom a Materskej spoločnosti	-	(93.529.044)	-	(93.529.044)	-	(93.529.044)
NCI Eurovea Hotel, s.r.o.	-	-	-	-	1.733	1.733
Stav k 31. decembru 2016 / 1. januáru 2017	1.000	(12.714.433)	(6.069.610)	(18.783.043)	(93)	(18.783.136)
Súhrnný výsledok hospodárenia						
Čistý zisk za rok	-	-	5.353.208	5.353.208	-	5.353.208
Ostatné súhrnné výnosy za rok - Rozdiely súvisiace s prepočítaním goodwillu v Eurovea, a.s.	-	-	89.405.665	-	-	1.046.722
Transakcie s vlastníkmi						
NCI Eurovea Hotel, s.r.o.	-	-	-	-	35	35
Stav k 31. decembru 2017	1.000	(12.714.433)	88.689.263	75.975.829	(58)	75.975.771

Poznámky na stranách 13 až 39 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

TRENESMA LIMITED

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ

31. decembra 2017

Pre Spoločnosti, ktoré nerozdelia 70% svojho zisku tak, ako to predpisuje príslušný daňový zákon, do dvoch rokov po skončení príslušného daňového roku, sa bude 70% tohto zisku považovať za rozdelený ako dividendy. Z takýchto predpokladaných dividend a v rozsahu, v ktorom sú konečnými akcionármi zároveň Cyperský daňový rezident a s bydliskom na Cypre, sa vypočíta osobitný príspevok na obranu vo výške 17%. Suma predpokladaných dividend sa kedykoľvek znižuje o skutočne vyplatené dividendy zo zisku príslušného roku. Tento osobitný príspevok na obranu je splatný Spoločnosťou na účet akcionárov.

Poznámky na stranách 13 až 39 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

TRENESMA LIMITED

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PEŇAŽNÝCH TOKOCH 31. decembra 2017

		2017	2016
	Poznámka	€	€
PEŇAŽNÉ TOKY Z PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI			
Zisk / (strata) pred zdanením		5.563.605	(4.580.959)
Úprava o:			
Odpisované nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	11	8.445.216	8.745.680
Nerealizovaný kurzový (zisk) / strata		(291)	4.314
Amortizácia počítačového softvéru	12	10.714	33.246
Amortizácia ochranných známk a licencií	12	4.248	6.384
Prebytok podielu Skupiny na čistej skutočnej hodnote aktív a pasív dcér nad obstarávacími nákladmi		-	7.246.144
Straty z predaja nehnuteľností, zariadení a vybavenia		-	29.494
Zrušenie zníženia hodnoty - nehmotný majetok	12	-	(10.424.860)
Zrušenie zníženia hodnoty - nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	11	-	(5.000.000)
Výnosové úroky	9	(20.143)	(2.057)
Úrokové náklady	9	9.940.025	13.872.592
		23.943.374	9.929.978
Zmeny pracovného kapitálu:			
Zníženie hodnoty zásob a prebiehajúcej práce		22.982	1.763.813
Zníženie hodnoty obchodných a iných pohľadávok		926.234	952.969
(Zvýšenie) / zníženie hodnoty derivátových finančných nástrojov		(518.551)	1.606.282
Zníženie hodnoty obchodných a iných záväzkov		(341.400)	(1.128.995)
Peňažné toky vytvorené prevádzkovou činnosťou		24.032.639	13.124.047
Prijaté úroky		3.312	-
Zaplatená daň		(113.429)	(201.706)
Peňažné toky vytvorené prevádzkovou činnosťou		23.922.522	12.922.341
PEŇAŽNÉ TOKY Z INVESTIČNEJ ČINNOSTI			
Platby za kúpu nehmotného majetku	12	-	(39.060)
Platby za kúpu nehnuteľností, zariadení a vybavenia	11	(4.100.470)	(2.588.885)
Poskytnuté pôžičky		(2.000.000)	-
Prijaté splátky úveru		2.000.000	-
Výnosy z predaja nehmotného majetku		-	18.976
Výnosy z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia		-	31.810
Prijaté úroky		16.831	2.057
Pohyb goodwillu		520.780	100.761.123
Peňažné toky (použitie vo) / vytvorené z investičnej činnosti		(3.562.859)	98.186.021
PEŇAŽNÉ TOKY Z FINANČNEJ ČINNOSTI			
Splatenie pôžičiek		(8.000.000)	(355.328.683)
Výnosy z pôžičiek		44.540	359.416.160
Nerealizovaný kurzový zisk / (strata)		291	(4.314)
Zaplatené úroky		(9.939.765)	(15.328.585)
Pohyb v kapitálovej rezerve		-	(93.529.044)
Peňažné toky použité vo finančnej činnosti		(17.894.934)	(104.774.466)
Čisté zvýšenie peňazí a peňažných ekvivalentov		2.464.729	6.333.896
Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku roka		17.606.087	11.272.191
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka	17	20.070.816	17.606.087

Poznámky na stranách 13 až 39 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2017

1. Založenie a hlavné činnosti

Krajina založenia

Spoločnosť Trenesma Limited (ďalej len "Spoločnosť") bola založená na Cypre dňa 16. januára 2014 ako súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným na základe ustanovení Cyperského Zákona o spoločnostiach, Kap. 113. Jej sídlo je na adrese Kyriakou Matsi, 16 Eagle House, 8. poschodie Agioi Omologites, 1082 Nikózia, Cyprus.

Hlavné činnosti

Hlavné činnosti Skupiny, ktoré sa oproti predchádzajúcemu roku nezmenili, je držanie investícií, poskytovanie financovania a prenájom nákupnej galérie a kancelárskych priestorov tretím stranám na základe nájomných zmlúv.

2. Významné účtovné metódy

Hlavné účtovné metódy použité pri príprave tejto konsolidovanej účtovnej závierky sú uvedené nižšie. Tieto metódy boli konzistentne použité na všetky roky uvedené v tejto konsolidovanej účtovnej závierke, pokiaľ nie je uvedené inak.

Zásada nepretržitého trvania

Napriek tomu, že Skupina v priebehu roka končiaceho sa 31. decembra 2017 dosiahla zisk vo výške 5.353.208 EUR, bežné pasíva Skupiny k tomuto dátumu prekročili bežné aktíva o 75.975.772 EUR. Spoločnosť je závislá od pokračujúcej finančnej podpory akcionára, bez ktorej existuje významná pochybnosť o schopnosti spoločnosti pokračovať v nepretržitej činnosti, ako aj jej schopnosť realizovať svoj majetok a zbaviť sa pohľadávok v rámci jej bežnej obchodnej činnosti. Konečný užívateľ výhod (KÚV) prejavil záujem poskytovať takúto finančnú pomoc Spoločnosti, aby táto mohla pokračovať v nepretržitej činnosti a aby bola schopná plniť svoje záväzky v deň ich splatnosti.

Základ pre spracovanie

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného vykazovania (IFRS) prijatými Európskou úniou (EÚ) a s požiadavkami cyperského zákona o spoločnostiach, kap. 113. Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená použitím metódy historických cien.

Prijatie nových a revidovaných IFRS

Počas roka Skupina prevzala nové a revidované Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva (IFRS), ktoré sú pre jej prevádzku podstatné a ktoré sú účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januárom 2017. Toto nemal významný vplyv na účtovné metódy Skupiny.

V deň schválenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky, Rada pre medzinárodné účtovné štandardy vydala štandardy a interpretácie, ktoré ešte nenadobudli účinnosť. Niektoré z nich boli prijaté Európskou úniou a niektoré ešte nie. Predstavenstvo predpokladá, že prijatie týchto účtovných štandardov v budúcich obdobiach nebude mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku.

Základ pre konsolidáciu

Spoločnosť má dcérske spoločnosti, pre ktoré odsek 142(1)(b) Cyperského Zákona o spoločnostiach Kap. 113 vyžaduje prípravu konsolidovanej účtovnej závierky a jej podanie Spoločnosti na Výročnom valnom zhromaždení. Konsolidovaná účtovná závierka Skupiny sa skladá z účtovnej závierky materskej spoločnosti Trenesma Limited (Cyprus) a účtovných závierok nasledovných dcérskych spoločností, Eurovea, a.s. (Slovenská republika, podiel 100%) a Eurovea Hotel, s.r.o. (Slovenská republika, podiel 93,18%).

Účtovné závierky všetkých spoločností Skupiny sú zostavené použitím jednotných účtovných metód. Všetky vnútro-podnikové transakcie a zostatky medzi spoločnosťami Skupiny boli počas konsolidácie eliminované.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

2. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Podnikové kombinácie

Akvízie podnikov sa účtujú metódou akvizície. Úhrada prevedená v rámci podnikovej kombinácie sa oceňuje skutočnou hodnotou, ktorá sa vypočíta ako suma skutočných hodnôt ku dňu akvizície aktív prevedených Skupinou, záväzkov Skupiny voči bývalým vlastníkom nadobúdaného a majetkových podielov vydaných Skupinou výmenou za kontrolu nadobúdaného subjektu. Obstarávacie náklady sa vo všeobecnosti vykazujú vo výkaze ziskov a strát v okamihu ich vzniku.

V deň nadobudnutia je obstaraný identifikovateľný majetok a prevzaté záväzky vykázané v ich skutočnej hodnote v deň nadobudnutia, okrem toho, že:

- odložené daňové pohľadávky alebo záväzky a záväzky alebo majetok súvisiaci s dojednaniami o zamestnaneckých výhodách sa vykazujú a oceňujú v súlade s IAS 12 Dane z príjmu a IAS 19 Zamestnanecké výhody;
- Záväzky alebo majetkové nástroje súvisiace s platbami akciami v nadobúdanom subjekte alebo platbami akciami Skupiny, ktorá vstúpila do platby akciami v nadobúdanom subjekte, aby ho nahradila, sa oceňujú v súlade s IFRS 2 Platby akciami v deň obstarania; a
- Majetok (alebo skupiny na vyradenie), ktorý je klasifikovaný ako držané na predaj v súlade s IFRS 5 Dlhodobý majetok držaný na predaj a ukončené činnosti sa oceňuje v súlade s týmto štandardom.

Goodwill sa oceňuje ako prebytok súčtu prevedeného plnenia, sumy akýchkoľvek nekontrolných podielov v nadobúdanom subjekte a skutočnej hodnoty predtým držaného majetkového podielu nadobúdateľa v nadobúdanom subjekte (ak existuje) nad sumami nadobudnutého identifikovateľného majetku a prevzatých záväzkov v deň nadobudnutia. Ak po opätovnom posúdení čistá hodnota nadobudnutého identifikovateľného majetku a prevzatých záväzkov k dátumu nadobudnutia prekročí sumu odmeny za prevod, výšku akýchkoľvek nekontrolných podielov v nadobúdanom subjekte a skutočnú hodnotu predtým držaných podielov v nadobúdanom subjekte (ak existuje), prebytok sa vykáže okamžite vo výkaze ziskov a strát ako výhodný zisk z nákupu.

Nekontrolné podiely, ktoré sú majetkovými podielmi a oprávňujú majiteľov na pomerný podiel na čistom majetku subjektu v prípade likvidácie sa môžu okamžite oceniť buď v skutočnej hodnote alebo ako podiel nekontrolných podielov na vykázaných hodnotách identifikovateľných čistých aktív nadobúdaného subjektu. Výber základu oceňovania sa vykonáva na základe jednotlivých transakcií. Ostatné typy nekontrolných podielov sa oceňujú v skutočnej hodnote alebo, ak je to možné, na základe iného štandardu IFRS.

Ak protihodnota prevedená skupinou v podnikovej kombinácii zahŕňa majetok alebo záväzky vyplývajúce z dohody o podmienenom plnení, podmienená protihodnota sa oceňuje v reálnej hodnote k dátumu nadobudnutia a je zahrnutá ako súčasť protihodnoty prevedenej v podnikovej kombinácii. Zmeny v skutočnej hodnote podmienenej protihodnoty, ktoré sa kvalifikujú ako opravné položky na obdobie ocenenia, sa upravujú spätne s príslušnými úpravami oproti goodwillu. Úpravy obdobia oceňovania sú úpravy vyplývajúce z dodatočných informácií získaných počas „obdobia oceňovania“ (ktoré nemôže presiahnuť jeden rok od dátumu nadobudnutia) o skutočnostiach a okolnostiach, ktoré existovali k dátumu nadobudnutia.

Následné zaúčtovanie zmien skutočnej hodnoty podmienenej protihodnoty, ktoré nespĺňajú podmienky na úpravu obdobia oceňovania, závisí od klasifikácie podmieneného plnenia. Podmienené plnenie, ktoré je klasifikované ako vlastné imanie, sa v nasledujúcich účtovných obdobiach neprečňuje a jeho následné zúčtovanie sa zaúčtuje do vlastného imania. Podmienené plnenie, ktoré sa klasifikuje ako majetok alebo záväzok, sa v nasledujúcich účtovných obdobiach prečňuje v súlade s IAS 39 alebo IAS 37 Rezervy, podmienené záväzky a podmienený majetok, pričom zodpovedajúci zisk alebo strata sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

Ak je podniková kombinácia dosiahnutá postupne, predtým držané majetkové účasti Skupiny v nadobudnutom subjekte sa opätovne oceňujú skutočnou hodnotou k dátumu nadobudnutia (t.j. dátumu, kedy skupina získala kontrolu) a výsledný zisk alebo strata, ak existujú, sa vykazujú v zisku alebo strate. Sumy vyplývajúce z podielov v nadobudnutom subjekte pred dátumom nadobudnutia, ktoré boli predtým vykázané v ostatnom súhrnnom výsledku hospodárenia, sa preklasifikujú do zisku alebo straty, ak by takáto úprava bola vhodná, ak boli tieto podiely predané.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

2. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Podnikové kombinácie (pokračovanie)

Ak je počiatočné účtovanie podnikovej kombinácie neúplné do konca vykazovaného obdobia, v ktorom sa táto kombinácia vyskytne, Skupina vykazuje pre položky, pre ktoré účtovanie nie je úplné, predbežné sumy. Tieto predbežné sumy sú upravené v priebehu obdobia oceňovania (pozri vyššie) alebo je vykázaný dodatočný majetok alebo záväzky, aby sa zohľadnili nové informácie získané o skutočnostiach a okolnostiach, ktoré existovali k dátumu nadobudnutia a ktoré, ak by boli známe, by ovplyvnili sumy vykázané k tomuto dátumu.

Goodwill

Goodwill predstavuje prebytok obstarávacej ceny nad skutočnú hodnotu podielu Skupiny na čistom identifikovateľnom majetku nadobudnutého podniku ku dňu nadobudnutia. Goodwill pri akvizícii dcérskych spoločností je zahrnutý do „nehmotného majetku“. Goodwill z akvizícií pridružených spoločností je zahrnutý v položke „Investície v pridružených spoločnostiach“. Goodwill z akvizícií investícií do spoločných podnikov je zahrnutý v „investíciách do spoločných podnikov“.

Goodwill sa každoročne testuje na zníženie hodnoty a vykazuje sa v obstarávacej cene zníženej o kumulované straty zo zníženia hodnoty. Zisky a straty z predaja účtovnej jednotky zahŕňajú účtovnú hodnotu goodwillu vzťahujúcu sa na predaný podnik. Na účely testovania zníženia hodnoty je Goodwill priradený jednotkám generujúcim peňažné prostriedky .

Akýkoľvek prebytok podielu na čistej reálnej hodnote identifikovateľného majetku, záväzkov a podmienených záväzkov nadobúdaného subjektu nad nákladmi sa okamžite vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

Vykazovanie výnosov

Výnosy zahŕňajú fakturovanú sumu za predaj výrobkov bez dane z pridanej hodnoty, rabaty a zľavy. Výnosy Skupiny sa vykazujú na nasledujúcich základoch:

- **Predaj produktov**

Predaj výrobkov sa vykazuje vtedy, keď významné riziká a výhody plynúce z vlastníctva produktov boli prevedené na zákazníka, čo je zvyčajne vtedy, keď Skupina predá alebo dodá produkty zákazníkovi, zákazník ich akceptuje a inkaso súvisiacej pohľadávky je primerane zabezpečené.

- **Poskytovanie služieb**

Predaj služieb sa vykazuje v účtovnom období, v ktorom sú služby poskytované, s ohľadom na dokončenie konkrétnej transakcie posudzovanej na základe skutočnej poskytnutej služby v pomere k celkovým službám, ktoré sa majú poskytnúť.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2017

2. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Vykazovanie výnosov (pokračovanie)

- **Výnosy z investícií do cenných papierov**

Dividendy z investícií do cenných papierov sa vykazujú, keď vzniká právo na prijatie platieb. Zrážkové dane sa prevedú do zisku alebo straty. Úroky z investícií do cenných papierov sa vykazujú na základe časového rozlíšenia.

Zisky alebo straty z predaja investícií do cenných papierov predstavujú rozdiel medzi čistým výnosom a účtovnou hodnotou predaných investícií a sú prevedené do zisku alebo straty.

Rozdiel medzi skutočnou hodnotou investícií v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát k 31. decembru 2017 a strednou obstarávacou cenou predstavuje nerealizované zisky a straty a je zahrnutý do zisku alebo straty v období, v ktorom vzniká. Nerealizované zisky a straty vyplývajúce zo zmien skutočnej hodnoty finančných aktív určených na predaj sa vykazujú vo vlastnom imaní. Keď sa finančné aktíva určené na predaj predávajú alebo sa znižuje ich hodnota, sú kumulované úpravy skutočnej hodnoty zahrnuté do zisku alebo straty ako zisky alebo straty zo skutočnej hodnoty investícií, berúc do úvahy všetky sumy účtované alebo pripísané do zisku alebo straty v predchádzajúcich obdobiach.

- **Vykonaná práca**

Vykonaná práca sa vyazuje v účtovnom období, v ktorom je práca vykonaná, s ohľadom na dokončenie konkrétnej transakcie posudzovanej na základe skutočnej vykonanej práce v pomere k celkovej práci, ktorá sa má vykonať.

- **Výnosy z prenájmu**

Výnosy z prenájmu sa vykazujú na základe časového rozlíšenia v súlade s podstatou príslušných zmlúv.

- **Výnosové úroky**

Výnosové úroky sa vykazujú na základe pomeru k času efektívnou úrokovou metódou.

Finančné výnosy

Výnosové úroky sa vykazujú na základe pomeru k času efektívnou metódou.

Finančné náklady

Nákladové úroky a ostatné náklady na prijaté úvery a pôžičky sa účtujú do výkazu ziskov a strát.

Konverzie cudzích mien

(1) Funkčná a prezentačná mena

Položky zahrnuté v účtovnej závierke Skupiny sa oceňujú v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom účtovná jednotka pôsobí („funkčná mena“). Konsolidovaná účtovná závierka sa predkladá v eurách (€), ktoré sú funkčnou a prezentačnou menou Skupiny.

(2) Transakcie a zostatky

Transakcie v cudzej mene sa konvertujú do funkčnej meny použitím výmenných kurzov prevládajúcich k dátumom transakcií. Kurzové zisky a straty vyplývajúce z vykonania takýchto transakcií a z konverzie peňažných aktív a záväzkov denominovaných v cudzej mene na konci roka sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

2. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Daň

Daňové záväzky a pohľadávky bežného obdobia sa oceňujú v čiastke, o ktorej sa predpokladá, že budú zaplatené daňovým orgánom alebo vrátené z daňového úradu, pričom sa použijú daňové sadzby a zákony, ktoré boli prijaté, resp. obsahovo prijaté, k dátumu vykazovania.

Dividendy

Rozdelenie dividend akcionárom Skupiny sa vykazuje v účtovnej závierke Skupiny v roku, v ktorom boli schválené akcionármi Skupiny.

Nehnutel'nosti, zariadenia a vybavenie

Nehnutel'nosti, zariadenia a vybavenie sa vykazujú v obstarávacej cene zníženej o oprávky a všetky akumulované straty zo zníženia hodnoty.

Odpisy sa vypočítavajú na základe lineárnej metódy tak, aby sa odpisovali náklady každého majetku na jeho zostatkovú hodnotu počas jeho predpokladanej doby použiteľnosti. Použité ročné odpisové sadzby sú nasledovné:

	%
Budovy - hlavná budova nákupného centra Eurovea, hotel, kancelárie	1,53
Budovy - technické vybavenie infraštruktúry budovy, terénne úpravy	2,22
Budovy - interiérové práce	4
Budovy - vybavenie pre prepravu osôb	16,6
Stroje a zariadenia	33,3 a 50

Pozemky nie sú odpisované.

Zostatkové hodnoty majetku a doby použiteľnosti sa prehodnocujú a v prípade potreby upravujú pri každom vykazovanom období.

Ak je účtovná hodnota majetku vyššia ako jeho odhadovaná spätné získateľná hodnota, majetok sa okamžite odpíše do výšky jeho spätné získateľnej hodnoty.

Výdavky na opravy a údržbu nehnuteľností, strojov a zariadení sa účtujú do zisku alebo straty v roku, v ktorom vznikli. Náklady na významné renovácie a ďalšie následné výdavky sú zahrnuté do účtovnej hodnoty majetku, ak je pravdepodobné, že do Skupiny budú plynúť budúce ekonomické úžitky presahujúce pôvodne stanovenú úroveň výkonnosti existujúceho majetku. Významné renovácie sa odpisujú počas zostávajúcej doby použiteľnosti súvisiaceho majetku.

Položka nehnuteľností, strojov a zariadení sa odúčtuje pri vyradení alebo ak sa neočakávajú budúce ekonomické úžitky z pokračujúceho používania majetku. Akýkoľvek zisk alebo strata vyplývajúca z predaja alebo vyradenia nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie sa určuje ako rozdiel medzi výnosmi z čistého predaja a účtovnou hodnotou majetku k dátumu predaja, a vykazuje sa ako zisk alebo strata.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

2. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Nehmotný majetok

Nehmotný majetok obstaraný samostatne sa pri prvotnom vykázaní oceňuje obstarávacou cenou. Nákladmi na nehmotný majetok nadobudnutý v podnikovej kombinácii je skutočná hodnota ku dňu nadobudnutia. Po prvotnom vykázaní sa nehmotný majetok vykazuje v obstarávacej cene zníženej o akúkoľvek akumulovanú amortizáciu a všetky akumulované straty zo zníženia hodnoty. Nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou, s výnimkou kapitalizovaných nákladov na vývoj, nie sú kapitalizované a výdavky sa vykazujú v ziskoch a stratách v roku, v ktorom vznikli výdavky. Doba použiteľnosti nehmotného majetku sa posudzuje ako konečná alebo neurčitá.

Nehmotný majetok s konečnou dobou použiteľnosti sa amortizuje počas doby použiteľnosti a posudzuje sa z dôvodu zníženia hodnoty vždy, keď existuje náznak toho, že hodnota nehmotného majetku by mohla byť znížená. Obdobie amortizácie a metóda amortizácie nehmotného majetku s konečnou dobou použiteľnosti sa prehodnocuje minimálne na konci každého finančného roka. Zmeny v očakávanej dobe použiteľnosti alebo v očakávanom modeli spotreby budúcich ekonomických úžitkov zahrnutých do majetku sa účtujú podľa potreby zmenou amortizačného obdobia alebo metódy a považujú sa za zmeny v účtovných odhadoch. Náklady na amortizáciu nehmotného majetku s konečnou životnosťou sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v nákladovej kategórii v súlade s funkciou nehmotného majetku.

Nehmotný majetok s neurčitou dobou použiteľnosti sa každoročne testuje na zníženie hodnoty buď jednotlivito, alebo na úrovni jednotky generujúcej peňažné prostriedky. Takýto nehmotný majetok sa neamortizuje. Doba použiteľnosti nehmotného majetku s neurčitou dobou použiteľnosti sa každoročne prehodnocuje, aby sa určilo, či je neurčité hodnotenie životnosti naďalej podložiteľné. V opačnom prípade je zmena v posúdení doby použiteľnosti z neurčitého na konečnú na základe súčasných a budúcich úžitkov majetku.

Zisky alebo straty vyplývajúce z ukončenia vykazovania nehmotného majetku sa oceňujú ako rozdiel medzi čistým výnosom z vyradenia a účtovnou hodnotou majetku a vykazujú sa vo výkaze zisku a strát v období, keď sa majetok odúčtuje.

Patenty a ochranné známky

Patenty a ochranné známky sa najprv oceňujú v obstarávacej cene a odpisujú sa lineárne počas ich predpokladanej doby použiteľnosti.

Nehmotný majetok sa odúčtuje pri vyradení alebo ak sa od používania alebo predaja neočakávajú žiadne budúce ekonomické úžitky. Zisky alebo straty vyplývajúce z ukončenia vykazovania nehmotného majetku oceňované ako rozdiel medzi čistým výnosom z vyradenia a účtovnou hodnotou majetku sa vykazujú sa vo výkaze zisku a strát v období, keď sa majetok odúčtuje.

Počítačový softvér

Náklady, ktoré sú priamo spojené s identifikovateľnými a unikátnymi produktmi počítačového softvéru, ktoré sú kontrolované Skupinou a ktoré pravdepodobne prinesú ekonomické prínosy prekračujúce náklady za jeden rok, sa vykazujú ako nehmotný majetok. Následne sa počítačový softvér vykazuje v obstarávacej cene zníženej o akúkoľvek akumulovanú amortizáciu a všetky akumulované straty zo zníženia hodnoty. Výdavky, ktoré zvyšujú alebo rozširujú výkon počítačových softvérových programov nad rámec ich pôvodných špecifikácií, sa vykazujú ako kapitálové zlepšenie a pridávajú sa k pôvodným nákladom na počítačový softvér. Náklady súvisiace s údržbou počítačových softvérových programov sa vykazujú ako náklady v momente, kedy vznikli. Náklady na počítačový softvér sa amortizujú lineárnou metódou po dobu ich životnosti, ktorá nepresiahne obdobie troch rokov. Amortizácia začína, keď je počítačový softvér k dispozícii na použitie.

Nehmotný majetok sa odúčtuje pri vyradení alebo ak sa od používania alebo predaja neočakávajú žiadne budúce ekonomické úžitky. Zisky alebo straty vyplývajúce z ukončenia vykazovania nehmotného majetku oceňované ako rozdiel medzi čistým výnosom z vyradenia a účtovnou hodnotou majetku sa vykazujú sa vo výkaze zisku a strát v období, keď sa majetok odúčtuje.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

2. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Lízing

Lízing sa klasifikuje ako finančný lízing vždy, keď podmienky lízingu prenášajú v podstate všetky riziká a výhody plynúce z vlastníctva nájomcovi. Všetky ostatné líziny sa klasifikujú ako operatívne líziny.

Skupina ako prenajímateľ

Sumy splatné nájomcami v rámci finančného lízingu sa vykazujú ako pohľadávky vo výške čistej investície Skupiny do lízingu. Výnosy z finančného lízingu sa účtujú do účtovných období tak, aby odzrkadľovali konštantnú periodickú mieru návratnosti čistých investícií Skupiny, pokiaľ ide o lízing.

Výnosy z operatívneho lízingu sa vykazujú rovnomerne počas trvania lízingu. Počiatočné priame náklady vynaložené na vyjednávanie a zabezpečenie operatívneho lízingu sa pripočítajú k účtovnej hodnote prenajatého majetku a vykážu sa rovnomerne počas doby lízingu.

Skupina ako nájomca

Majetok držaný na základe finančného lízingu sa vykazuje ako majetok Skupiny v jeho skutočnej hodnote na začiatku lízingu alebo, ak je nižšia, v súčasnej hodnote minimálnych lízingových splátok. Zodpovedajúci záväzok voči prenajímateľovi je zahrnutý do konsolidovaného výkazu o finančnej situácii ako záväzok z finančného lízingu.

Lízingové platby sú rozdelené medzi finančné poplatky a zníženie záväzkov z lízingu tak, aby sa dosiahla konštantná úroková miera zo zostávajúceho hodnoty záväzku. Finančné poplatky sa účtujú do výkazu ziskov a strát, pokiaľ nie sú priamo priraditeľné kvalifikovaným aktívam, v takom prípade sa kapitalizujú v súlade so všeobecnými zásadami Skupiny o nákladoch na prijaté úvery a pôžičky (pozri nižšie).

Operatívny lízing

Nájomné splatné v súvislosti s operatívnym lízingom sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát rovnomerne počas trvania tohto lízingu. Získané výhody a výhody, ktoré budú získané v budúcnosti, ako stimul na uzatvorenie operatívneho lízingu sú tiež rozložené rovnomerne počas doby lízingu.

Zníženie hodnoty nefinančného majetku

Majetok, ktorý má neobmedzenú dobu životnosti, sa neamortizuje a každoročne sa testuje na zníženie hodnoty. Majetok, ktorý podlieha odpisovaniu alebo amortizácii, sa testuje na zníženie hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota nemusí byť spätne získateľná. Strata zo zníženia hodnoty sa vykazuje vo výške, v ktorej účtovná hodnota majetku presahuje jeho spätné získateľnú sumu. Spätne získateľná suma je vyššia hodnota z ich skutočnej hodnoty zníženej o náklady na predaj a hodnoty z používania. Na účely posúdenia zníženia hodnoty sú aktíva zoskupené na najnižších úrovniach, pre ktoré existujú samostatne identifikovateľné peňažné toky (jednotky generujúce peňažné prostriedky).

Finančné nástroje

Finančný majetok a finančné záväzky sa vykazujú v konsolidovanej účtovnej závierke Skupiny, keď sa Skupina stane zmluvnou stranou zmluvných ustanovení nástroja.

Pohľadávky z obchodného styku

Pohľadávky z obchodného styku sa oceňujú pri prvotnom vykázaní v skutočnej hodnote a následne sa oceňujú amortizovanou cenou použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Príslušné opravné položky na odhadované nevymožiteľné sumy sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát, ak existujú objektívne dôkazy, že hodnota majetku je znížená. Tieto opravné položky sa oceňujú ako rozdiel medzi účtovnou hodnotou majetku a súčasnou hodnotou odhadovaných budúcich peňažných tokov diskontovaných efektívnou úrokovou mierou vypočítanou pri prvotnom

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
31. decembra 2017

2. Významné účtovné metódy (pokračovanie)
vykázaní.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

2. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Finančné nástroje (pokračovanie)

Peniaze a peňažné ekvivalenty

Pre účely konsolidovaného výkazu o peňažných tokoch, peniaze a peňažné ekvivalenty sú tvorené peniazmi v bankách a hotovosťou.

Pôžičky

Pôžičky sa najskôr zaznamenávajú z prijatých výnosov bez čistých transakčných nákladov. Následne sú pôžičky uvedené v hodnote amortizovaných nákladov. Akýkoľvek rozdiel medzi výnosmi (bez transakčných nákladov) a hodnotou spätného odkúpenia sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát v období, počas ktorého sú pôžičky poskytnuté, s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Závazky z obchodného styku

Závazky z obchodného styku sa najskôr oceňujú pri prvotnom vykázaní v skutočnej hodnote a následne sa oceňujú amortizovanou cenou použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Odúčtovanie finančného majetku a záväzkov

Finančný majetok

Finančný majetok (alebo prípadne časť finančného majetku alebo časť skupiny podobného finančného majetku sa odúčtuje, ak:

- práva na príjem peňažných tokov z majetku uplynuli;
- Skupina si ponecháva právo na prijímanie peňažných tokov z majetku, ale prevzala povinnosť ich úplne zaplatiť tretej strane na základe dohody o „prechode“ bez významného oneskorenia; alebo
- 1. Skupina previedla svoje práva na prijímanie peňažných tokov z majetku a buď a) previedla v podstate všetky riziká a úžitky z majetku, alebo b) nepreviedla ani nezachovala v podstate všetky riziká a úžitky z majetku, ale previedla kontrolu nad majetkom.

Finančné záväzky

Finančný záväzok sa odúčtuje, keď povinnosť vyplývajúca zo záväzku je splnená, zrušená alebo vyprší jej platnosť.

Ak je existujúci finančný záväzok nahradený iným záväzkom od toho istého veriteľa za podstatne odlišných podmienok alebo sa podmienky existujúceho záväzku podstatne zmenia, takáto výmena alebo zmena sa považuje za odúčtovanie pôvodného záväzku a zaúčtovanie nového záväzku a rozdiel v príslušných účtovných hodnotách sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

Započítanie finančných nástrojov

Finančný majetok a finančné záväzky sú započítané a čistá suma sa vykazuje v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii vtedy a len vtedy, keď súčasne existuje právne vynútiteľné právo započítavať vykázané sumy a existuje zámer transakcie vysporiadať na netto základe alebo súčasne realizovať majetok a vyrovnať záväzok. Toto sa vo všeobecnosti nevzťahuje na rámcové dohody o vzájomnom započítavaní a súvisiaci majetok a záväzky sú prezentované brutto v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

Zásoby

Zásoby sa uvádzajú v nižšej hodnote z ceny a čistej realizovateľnej hodnoty. Náklad sa určuje použitím metódy váženého priemeru. Čistá realizovateľná hodnota je odhadnutá predajná cena v bežnom obchodnom styku znížená o náklady na dokončenie a predajné náklady.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

2. Významné účtovné metódy (pokračovanie)

Základné imanie

Kmeňové akcie sa klasifikujú ako imanie.

Rezervy

Rezervy sa vykazujú vtedy, keď Skupina má súčasný právny alebo mimozmluvný záväzok v dôsledku minulých udalostí a je pravdepodobné, že na vyrovnanie záväzku bude potrebný odliv zdrojov a môže sa uskutočniť spoľahlivý odhad sumy tejto rezervy. Pokiaľ Skupina očakáva, že rezerva sa nahradí, napríklad v rámci poistnej zmluvy, náhrada sa vykáže ako samostatný majetok, ale len vtedy, keď je náhrada prakticky istá.

Dlhodobé záväzky

Dlhodobé záväzky predstavujú sumy. Ktoré sú splatné o viac ako 12 mesiacov od dátumu vykazovania.

3. Riadenie finančného rizika

Faktory finančného rizika

Skupina je vystavená úrokovému riziku, kreditnému riziku, riziku likvidity, menovému riziku a riadeniu kapitálového rizika vyplývajúceho z finančných nástrojov, ktoré drží. Politika riadenia rizík používaná Skupinou na riadenie týchto rizík je popísaná nižšie:

3.1 Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko, že hodnota finančných nástrojov bude kolísat' v dôsledku zmien trhových úrokových sadzieb. Výnosy a prevádzkové peňažné toky Skupiny sú podstatne nezávislé od zmien trhových úrokových sadzieb, pretože Skupina nemá materiálne úročené aktíva. Skupina je vystavená úrokovému riziku vo vzťahu k dlhodobým pôžičkám. Poskytnuté pôžičky s variabilnými sadzbami vystavujú Skupinu úrokovému riziku v súvislosti so zaistením peňažných tokov. Poskytnuté pôžičky s fixnými sadzbami vystavujú Skupinu úrokovému riziku v súvislosti so zmenou skutočnej hodnoty. Vedenie spoločnosti priebežne monitoruje kolísanie úrokových sadzieb a koná podľa toho.

3.2 Kreditné riziko

Kreditné riziko vzniká vtedy, ak protistrany zlyhajú pri plnení svojich záväzkov, čo môže znížiť sumu budúcich peňažných tokov z finančných aktív k dátumu vykazovania. Skupina nemá významnú koncentráciu kreditného rizika. Skupina má zavedené pravidlá, ktoré zabezpečujú, že predaj produktov a služieb zákazníkom sa uskutočňuje s primeranou kreditnou históriou a nepretržite monitoruje starnúci profil svojich pohľadávok.

3.3 Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, ktoré vzniká, keď sa líši splatnosť pohľadávok a záväzkov. Nevyrovnaná pozícia potenciálne zvyšuje ziskovosť, ale môže tiež zvýšiť riziko strát. Skupina má zavedené postupy s cieľom minimalizovať takéto straty, ako je udržiavanie dostatočnej hotovosti a iných vysoko likvidných obežných aktív a tým, že má k dispozícii primeranú sumu viazaných úverových nástrojov.

Nasledujúce tabuľky uvádzajú zostávajúcu zmluvnú splatnosť Skupiny pre jej finančné záväzky. Tabuľky boli zostavené na základe nediskontovaných peňažných tokov z finančných záväzkov na základe najskoršieho dátumu, od ktorého môže byť Skupina povinná zaplatiť. Tabuľka zahŕňa úrokové finančné toky aj finančné toky istiny.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

3. Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

3.3 Riziko likvidity (pokračovanie)

31. decembra 2017	Účtovné hodnoty €	Zmluvný peňažný tok €	3 mesiace a menej €	3-12 mesiace €	1-2 rokov €	2-5 rokov €	Viac ako 5 rokov €
Bankové úvery	240.000.000	240.000.000	-	8.000.000	-	232.000.000	-
Dlhopisy	101.425.000	101.425.000	-	1.425.000	-	100.000.000	-
Obchodné a iné záväzky	8.948.010	8.948.010	-	4.882.191	-	288.588	3.777.231
Záväzky voči spriazneným stranám	1.784	1.784	-	1.784	-	-	-
Pôžičky od spriaznených strán	44.800	44.800	-	-	44.800	-	-
	350.419.594	350.419.594	-	14.308.975	44.800	332.288.588	3.777.231
31. decembra 2015	Účtovné hodnoty €	Zmluvný peňažný tok €	3 mesiace a menej €	3-12 mesiace €	1-2 rokov €	2-5 rokov €	Viac ako 5 rokov €
Bankové úvery	248.000.000	248.000.000	-	8.000.000	-	240.000.000	-
Dlhopisy	101.425.000	101.425.000	-	1.425.000	-	-	100.000.000
Obchodné a iné záväzky	9.346.068	9.346.068	-	5.741.713	-	-	3.604.355
Záväzky voči spriazneným stranám	1.794	1.794	-	1.794	-	-	-
	358.772.862	358.772.862	-	15.168.507	-	240.000.000	103.604.355

3.4 Menové riziko

Menové riziko je riziko, že hodnota finančných nástrojov bude kolísat v dôsledku zmien devízových kurzov. Menové riziko vzniká vtedy, keď budúce obchodné transakcie a vykázaný majetok a záväzky sú denominované v mene, ktorá nie je menou oceňovania Skupiny. Skupina je vystavená kurzovému riziku vyplývajúceho z rôznych menových expozícií najmä s ohľadom na britskú libru, americký dolár, českú korunu, poľský zlotý maďarský forint, švajčiarsky frank a japonský jen. Vedenie Skupiny priebežne monitoruje kolísanie menových kurzov a koná podľa toho.

3.5 Riadenie kapitálového rizika

Kapitál zahŕňa akcie a emisné ážio, konvertibilné prioritné akcie a úver od materskej spoločnosti.

Skupina riadi svoj kapitál, aby zabezpečila, že bude schopná pokračovať v nepretržitej činnosti a zároveň maximalizovala návratnosť investície pre akcionárov prostredníctvom optimalizácie dlhu a vlastného kapitálu. Celková stratégia Skupiny zostáva oproti minulému roku nezmenená.

4. Kľúčové účtovné odhady a rozhodnutia

Príprava účtovnej závierky v súlade s IFRS vyžaduje použitie určitých kritických účtovných odhadov a vyžaduje od manažmentu, aby vykonával svoje rozhodnutia v procese uplatňovania účtovných zásad Skupiny. Vyžaduje tiež použitie predpokladov, ktoré ovplyvňujú vykazované hodnoty majetku a záväzkov a zverejnenie podmieneného majetku a záväzkov k dátumu účtovnej závierky a vykazované hodnoty výnosov a nákladov počas vykazovaného obdobia. Hoci sú tieto odhady založené na najlepších vedomostiach manažmentu o aktuálnych udalostiach a aktivitách, skutočné výsledky sa nakoniec môžu od týchto odhadov líšiť.

Odhady a rozhodnutia sú priebežne prehodnotené a sú založené na historických skúsenostiach a iných faktoroch, vrátane očakávaní budúcich udalostí, o ktorých sa predpokladá, že sú za daných okolností primerané.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

4. Kľúčové účtovné odhady a rozhodnutia (pokračovanie)

Rozhodnutia

Odhady a predpoklady, ktoré majú významné riziko materiálnej úpravy účtovných hodnôt majetku a záväzkov v nasledujúcom finančnom roku, sú uvedené nižšie.

1. **Rezerva na zlé a pochybné pohľadávky**

Skupina posudzuje svoje obchodné a iné pohľadávky z hľadiska dokázania ich vymožitelnosti. Takéto dôkazy zahŕňajú záznam o platbách zákazníka a celkovú finančnú situáciu zákazníka. Ak existujú náznaky nenávratnosti, odhadne sa vymožitelná suma a vytvorí sa príslušné rezervy na zlé a pochybné pohľadávky. Výška rezervy sa účtuje cez výkaz ziskov a strát. Preskúvanie kreditného rizika je nepretržité a metodika a predpoklady použité na odhad rezervy sa pravidelne posudzujú a zodpovedajúcim spôsobom upravujú.

2. **Rezerva na zastarané a nízkoobrátkové zásoby**

Skupina posudzuje inventárne záznamy kvôli dôkazom o predajnosti zásob a ich čistej realizovateľnej hodnote pri vyradení. Rezerva na zastarané a nízkoobrátkové zásoby je založená na predchádzajúcich skúsenostiach manažmentu, berúc do úvahy hodnotu zásob, ako aj pohyb a úroveň zásob každej kategórie.

Výška rezervy sa účtuje cez výkaz ziskov a strát. Posudzovanie čistej realizovateľnej hodnoty zásob prebieha kontinuálne a metodika a predpoklady použité na odhad rezervy na zastarané a nízkoobrátkové zásoby sa pravidelne prehodnocujú a zodpovedajúcim spôsobom upravujú.

3. **Dane z príjmov**

Pri určovaní rezervy na daň z príjmov sa vyžaduje významné rozhodnutie. Existujú transakcie a výpočty, pri ktorých je konečné stanovenie dane počas bežného podnikania neisté. Skupina vykazuje záväzky z predpokladaných rozhodnutí daňových kontrol na základe odhadov, či budú splatné dodatočné dane. Ak sa konečné daňové záväzky líšia od súm, ktoré boli pôvodne zaznamenané, takéto rozdiely budú mať vplyv na rezervy dane z príjmov a odloženej dane v období, v ktorom sa to určilo.

4. **Zníženie hodnoty nefinančného majetku**

Test na zníženie hodnoty sa vykonáva pomocou diskontovaných peňažných tokov, ktorých tvorba z použitia nefinančných aktív je očakávaná, pričom sa použije diskontná sadzba, ktorá odráža súčasné trhové odhady a riziká spojené s daným majetkom. Ak je nepraktické odhadnúť späťne získateľnú hodnotu majetku, Skupina odhaduje späťne získateľnú sumu jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky, do ktorej majetok patrí.

5. **Zníženie hodnoty nehmotného majetku**

Nehmotný majetok sa prvotne vykazuje v obstarávacej cene a odpisuje sa rovnomerne počas doby jeho použiteľnej ekonomickej životnosti. Nehmotný majetok nadobudnutý prostredníctvom podnikovej kombinácie, sa prvotne vykazuje v skutočnej hodnote ku dňu nadobudnutia. Nehmotný majetok s neurčitou dobou použiteľnosti sa najmenej raz za rok preveruje na zníženie hodnoty. Test na zníženie hodnoty sa vykonáva pomocou diskontovaných peňažných tokov, ktorých tvorba z použitia nehmotného majetku je očakávaná, pričom sa použije diskontná sadzba, ktorá odráža súčasné trhové odhady a riziká spojené s daným majetkom. Ak je nepraktické odhadnúť späťne získateľnú hodnotu majetku, Skupina odhaduje späťne získateľnú sumu jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky, do ktorej majetok patrí.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

4. Kľúčové účtovné odhady a rozhodnutia (pokračovanie)

1. Zníženie hodnoty goodwillu

Určenie, či sa má znížiť hodnota goodwillu, vyžaduje odhad hodnoty z používania jednotiek vytvárajúcich peňažné prostriedky Skupiny, na ktoré bol goodwill pridelený. Výpočet hodnoty z používania vyžaduje, aby Skupina odhadla budúce peňažné toky, ktorých vytvorenie jednotkou vytvárajúcou peňažné prostriedky sa očakáva, s použitím vhodnej diskontnej sadzby na výpočet súčasnej hodnoty.

5. Výnosy

	2017	2016
	€	€
Predaj produktov	5.565	1.518.218
Poskytovanie služieb	40.734.570	42.529.621
Úrokové výnosy	3.312	-
Celkové príjmy	40.743.447	44.047.839

6. Ostatné prevádzkové výnosy

	2017	2016
	€	€
Ostatné výnosy	1.325.324	635.315
Prebytok podielu Skupiny na čistej skutočnej hodnote aktív a pasív dcér nad obstarávacími nákladmi	-	(7.246.144)
Zrušenie zníženia hodnoty nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenia	-	5.000.000
	1.325.324	(1.610.829)

7. Ostatné náklady

	2017	2016
	€	€
Strata z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia	-	29.494
Opravné položky k pohľadávkam	162.481	(31.457)
Ostatné prevádzkové náklady	15.846.076	20.261.002
	16.008.557	20.259.039

8. Zisk z prevádzkovej činnosti

	2017	2016
	€	€
Prevádzkový zisk je uvedený po zaúčtovaní nasledujúcich položiek:		
Amortizácia počítačového softvéru (zahrnutá v časti "Administratívne náklady") (Poznámka 12)	10.714	33.246
Amortizácia ochranných znáмок a licencií (Poznámka 12)	4.248	6.384
Odpisovanie nehnuteľností, zariadenia a vybavenia (Poznámka 11)	8.445.216	8.745.680
Odmeňovanie audítorov za iné zabezpečovacie služby	17.850	16.000

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

9. Finančné výnosy / náklady

	2017 €	2016 €
Finančné výnosy		
Úroky zo zahraničia	-	3
Ostatné úrokové výnosy	16.831	2.054
Nerealizovaný kurzový zisk	291	-
	<u>17.122</u>	<u>2.057</u>
Finančné náklady		
Úrokové náklady		
Úrok z úveru	9.940.025	13.872.592
Ostatné finančné náklady		
Bankové poplatky	844	22.296
Ostatné finančné náklady	137.469	1.127.082
Čisté kurzové straty		
Nerealizovaná kurzová strata	-	4.314
	<u>10.078.338</u>	<u>15.026.284</u>

Úrokové výnosy sa analyzujú nasledovne:

	2017 €	2016 €
Ostatné výnosy	<u>16.831</u>	<u>2.057</u>
	<u>16.831</u>	<u>2.057</u>

10. Daň

	2017 €	2016 €
Daň z príjmu - bežný rok	136	-
Daň zo zahraničia	210.261	202.645
Účtované za rok	<u>210.397</u>	<u>202.64</u>

Daň z príjmu právnických osôb je vo výške 12,5%. Okrem toho podlieha 75% hrubých pohľadávok z nájmu príspevku na obranu vo výške 3%.

Za istých podmienok môžu podliehať príjmy z úrokov príspevku na obranu vo výške 30%. V takýchto prípadoch bude tento úrok oslobodený od dane z príjmov právnických osôb. V niektorých prípadoch môžu byť dividendy získané zo zahraničia predmetom príspevku na obranu vo výške 17%.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

11. Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie

	Pozemky a budovy €	Stroje a zariadenia €	Celkom €
Náklady			
Stav k 1. januáru 2016	354.217.378	30.867.172	385.084.550
Prírastky	2.564.426	843.904	3.408.330
Predaje	(796.144)	(3.096)	(799.240)
Stav k 31. decembru 2016	355.985.660	31.707.980	387.693.640
Stav k 31. decembru 2016 / 1. januáru 2017	355.985.660	31.707.980	387.693.640
Prírastky	1.757.789	2.342.681	4.100.470
Predaje	(132.642)	(300.645)	(433.287)
Stav k 31. decembru 2017	357.610.807	33.750.016	391.360.823
Odpisy			
Stav k 1. januáru 2016	58.875.334	6.138.128	65.013.462
Účtované za rok	8.610.774	134.906	8.745.680
Pri vyradení	(5.791.326)	(3.096)	(5.794.422)
Stav k 31. decembru 2016	61.694.782	6.269.938	67.964.720
Stav k 31. decembru 2016 / 1. januáru 2017	61.694.782	6.269.938	67.964.720
Účtované za rok	8.262.917	182.299	8.445.216
Pri vyradení	(132.642)	(300.645)	(433.287)
Stav k 31. decembru 2017	69.825.057	6.151.592	75.976.649
Čistá účtovná hodnota			
Stav k 31. decembru 2017	312.108.864	3.275.310	315.384.174
Stav k 31. decembru 2016	318.492.197	1.236.723	319.728.920

Eurovea, a.s. vlastní obchodné centrum EUROVEA, ktoré zahŕňa obchodné centrum, kancelárske priestory a Sheraton Hotel.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

12. Nehmotný majetok

	Goodwill €	Počítačový softvér €	Patenty a ochranné známky €	Dlhodobý nehmotný majetok €	Celkom €
Náklady					
Stav k 1. januáru 2016	75.912.590	154.116	236.000	18.976	76.321.682
Prírastky	-	20.084	18.976	-	39.060
Predaje	-	-	-	(18.976)	(18.976)
Zníženie vlastného imania spoločnosti Eurovea, a.s.	(93.529.044)	-	-	-	(93.529.044)
Zrušenie zníženia hodnoty spoločnosti Eurovea, a.s. v ÚZ Trenesma	10.420.200	-	-	-	10.420.200
Zrušenie zníženia hodnoty spoločnosti Eurovea Hotel, s.r.o. V ÚZ Trenesma	4.660	-	-	-	4.660
Prevod na negatívny goodwill	7.246.144	-	-	-	7.246.144
Stav k 31. decembru 2016	54.550	174.200	254.976	-	483.726
Stav k 31. decembru 2016 / 1. januáru 2017	54.550	174.200	254.976	-	483.726
Predaje	-	(14.911)	-	-	(14.911)
Odstránenie negatívneho goodwillu spoločnosti Eurovea, a.s.	(7.246.144)	-	-	-	(7.246.144)
Zrušenie zníženia hodnoty spoločnosti Eurovea, a.s. V ÚZ Trenesma	96.131.063	-	-	-	96.131.063
Stav k 31. decembru 2017	88.939.469	159.289	254.976	-	89.353.734
Amortizácia					
Stav k 1. januáru 2016	-	122.370	22.490	-	144.860
Amortizácia za rok (Poznámka 8)	-	33.246	6.384	-	39.630
Stav k 31. decembru 2016	-	155.616	28.874	-	184.490
Stav k 31. decembru 2016 / 1. januáru 2017	-	155.616	28.874	-	184.490
Pri vyradení	-	(14.911)	-	-	(14.911)
Amortizácia za rok (Poznámka 8)	-	10.714	4.248	-	14.962
Stav k 31. decembru 2017	-	151.418	33.122	-	184.540
Čistá účtovná hodnota					
Stav k 31. decembru 2017	88.939.469	7.871	221.854	-	89.169.194
Stav k 31. decembru 2016	54.550	18.584	226.102	-	299.236

Goodwill predstavuje odmenu zaplatenú na získanie spoločnosti Eurovea, a.s. a Eurovea Hotel, s.r.o. a je ocenený v obstarávacej cene zníženej o všetky akumulované straty zo zníženia hodnoty.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

13. Deriváty určené ako zabezpečovacie nástroje

Úrokové swapy

	2017 €	2016 €
Závazky	<u>1.087.731</u>	<u>1.606.282</u>

Skupina používa úrokové swapy na riadenie svojej expozície voči pohybom úrokových sadziieb z bankových pôžičiek tým, že vymieňa časť pôžičky s pohyblivými sadzbami na fixné sadzby nasledovne:

Zabezpečovacie deriváty vrátane:	Dohodnutá cena	Účtovná hodnota záväzku
Úrokový swap č. 1	0 380%	480.740
Úrokový swap č. 2	0 377%	242.658
Úrokový swap č. 3	0 375%	364.333

Výpočet skutočnej hodnoty swapov je založený na diskontovaných peňažných tokoch budúcich očakávaných platieb úrokov z platných swapových dohôd v porovnaní s diskontovanými peňažnými tokmi predpokladaných úrokových platieb v trhových swapových úrokových sadzbách ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Úrokové swapy je vytvorený a účinný ako nástroj zabezpečovania peňažných tokov a ich skutočná hodnota sa vykazuje do vlastného imania.

14. Dlhodobé poskytnuté pôžičky

	2017 €	2016 €
Stav k 1. januáru	-	-
Nové poskytnuté pôžičky	2.000.000	-
Splátky	(2.003.312)	-
Zaúčtované úroky	<u>3.312</u>	-
Stav k 31. decembru	<u>-</u>	<u>-</u>

Expozícia Skupiny voči kreditnému riziku vo vzťahu k úverovým pohľadávkam sa vykazuje v poznámke 3 konsolidovanej účtovnej závierky.

Skutočná hodnota poskytnutých pôžičiek sa blíži k účtovnej hodnote ako je uvedená vyššie.

Efektívne úrokové sadzby na pohľadávkach (krátkodobých a dlhodobých) boli nasledovné:

	2017	2016
Poskytnuté pôžičky	3-mesačný Euribor + 1,5%	-

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

14. Dlhodobé poskytnuté pôžičky (pokračovanie)

Dňa 19. októbra 2017 Spoločnosť („Veritel“) uzatvoril so spoločnosťou City-Arena, a.s. („Dlžník“) Zmluvu o pôžičke, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru vo výške 2.000.000 EUR, úročeného úrokovou sadzbou vypočítanou ako 3-mesačný Euribor + fixná sadzba vo výške 1,5% a so splatnosťou do 30. augusta 2018. Dlžník je členom tej istej skupiny ako spoločnosť Euro MAX Slovakia Plus, s.r.o. („Euro MAX“). Spoločnosti Euro MAX a J&T Real Estate, a.s. uzatvorili Predbežnú dohodu ohľadom možných budúcich rokovaní medzi stranami o priamej alebo nepriamej akvizícii spoločnosti City-Arena PLUS a.s., ktorá je konečným vlastníkom pozemkov, nehnuteľností a iných aktív tvoriacich obchodné centrum „City Arena Trnava“.

Strany považujú poskytnutie úveru podľa tejto Zmluvy za dostatočnú protihodnotu za vykonanie transakcie.

Avšak, úver bol splatený dňa 15. decembra 2017.

Úver bol zabezpečený Blankozmenkou vystavenou PhDr. Vladimír Poor na základe Dohody o vyplňovacom práve k blankozmenke uzatvorenej dňa 19. októbra 2017.

15. Zásoby

	2017	2016
	€	€
Hotové výrobky	<u>65.601</u>	<u>88.583</u>
	<u>65.601</u>	<u>88.58</u>

Zásoby sú uvedené obstarávacej cene.

16. Obchodné a iné pohľadávky

	2017	2016
	€	€
Pohľadávky z obchodného styku	1.393.483	1.374.615
Vklady a preddavky	1.846.120	2.789.808
Ostatné pohľadávky	<u>76.735</u>	<u>78.149</u>
	<u>3.316.338</u>	<u>4.242.57</u>

Skupina nezabezpečuje svoje obchodné pohľadávky.

Medzi najvýznamnejšie predplatené náklady patria marketingové príspevky pre budúcich nájomcov centra Eurovea vo výške 1.280.164 EUR (2016: 2.026.419 EUR), poplatky agentom za prenájom maloobchodných a kancelárskych priestorov vo výške 488.620 EUR (2016: 724.251 EUR) a poisťné za rok 2017 vo výške 64.602 EUR (2016: 28.638 EUR).

Skutočné hodnoty obchodných a iných pohľadávok splatných do jedného roka sa približujú k ich účtovným hodnotám uvedeným vyššie.

Expozícia Skupiny voči kreditnému riziku a stratám zo zníženia hodnoty vo vzťahu k obchodným a iným pohľadávkam sa vykazuje v poznámke 3 konsolidovanej účtovnej závierky.

17. Peniaze v bankách a v hotovosti

	2017	2016
	€	€
Hotovosť	152.583	144.095
Peniaze na ceste	-	220.000
Peniaze v bankách	<u>19.918.233</u>	<u>17.241.992</u>
	<u>20.070.816</u>	<u>17.606.087</u>

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

17. Peniaze v bankách a v hotovosti (pokračovanie)

Na účely konsolidovaného výkazu peňažných tokov zahŕňajú peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty nasledovné

	2017	2016
	€	€
Peniaze v bankách a v hotovosti	<u>20.070.816</u>	<u>17.606.087</u>
	<u>20.070.816</u>	<u>17.606.087</u>

Expozícia Skupiny voči kreditnému riziku a stratám zo zníženia hodnoty vo vzťahu k peniazom a peňažným ekvivalentom sa vykazuje v poznámke 3 konsolidovanej účtovnej závierky.

18. Základné imanie

	2017	2017	2016	2016
	Počet akcií	€	Počet akcií	€
Upísané				
Kmeňové akcie v hodnote 1 EUR / akcia	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
		€		€
Emitované a plne splatené				
Stav k 1. januáru	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Stav k 31. decembru	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

19. Pôžičky

	2017	2016
	€	€
Stav k 1. januáru	349.425.000	346.793.516
Prírastky	44.540	359.416.160
Šplátky	(17.094.784)	(370.657.268)
Úrok	9.095.044	13.872.592
Stav k 31. decembru	<u>341.469.800</u>	<u>349.425.000</u>

	2017	2016
	€	€
Súčasnú pôžičky		
Bankové úvery	8.000.000	8.000.000
Dlhopisy	<u>1.425.000</u>	<u>1.425.000</u>
	<u>9.425.000</u>	<u>9.425.000</u>
Dlhodobé pôžičky		
Bankové úvery	232.000.000	240.000.000
Dlhopisy	100.000.000	100.000.000
Pôžičky od spriaznených spoločností (Poznámka 22.3)	44.800	-
	<u>332.044.800</u>	<u>340.000.000</u>
Celkom	<u>341.469.800</u>	<u>349.425.000</u>

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
31. decembra 2017**19. Pôžičky (pokračovanie)**

Splatnosť dlhodobých pôžičiek:

	2017	2016
	€	€
Od jedného do dvoch rokov	44.800	-
Od dvoch do piatich rokov	332.000.000	240.000.000
Po piatich rokoch	-	100.000.000
	<u>332.044.800</u>	<u>340.000.000</u>

Bankové úvery sú zabezpečené nasledovne:

1. Záložným právom na hnutelný a nehnuteľný dlhodobý majetok, pohľadávky a akcie spoločnosti Eurovea, a.s.
1. Emisiou 4,5%-ných dlhopisov v hodnote 100.000.000 EUR, splatných v roku 2022.

Vážený priemer efektívnych úrokových sadzieb v deň vykazovania je nasledovný:

	2017	2016
Bankové úvery	3-mesačný Euribor + 1,85%	3-mesačný Euribor + 1,85%
Dlhopisy	4,5%	4,5%
Pôžičky od spriaznených strán	2,5%	-

(I) Ostatné úvery sa týkajú:

(i) Dňa 29. septembra 2014 Materská spoločnosť („Dlžník“) uzatvoril so spoločnosťou J&T Private Investments B.V. („Veriteľ“) Zmluvu o úvere, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru s úverovým limitom vo výške 1.287.568 EUR, úročenou úrokovou sadzbou vo výške 7.1% p.a. a so splatnosťou do 31. júla 2015.

Dodatok č. 1, podpísaný 22. decembra 2014, zvýšil úverový limit na 2.541.568 EUR.

Dodatok č. 2, podpísaný 22. februára 2015, zvýšil úverový limit na 2.590.000 EUR.

Dodatok č. 3, podpísaný 30. marca 2015, zvýšil úverový limit na 3.820.000 EUR.

Dodatok č. 4, podpísaný 30. júna 2015, zvýšil úverový limit na 8.324.000 EUR a predĺžil splatnosť do 31. decembra 2015.

Dodatok č. 5, podpísaný 22. júla 2015, zvýšil úverový limit na 8.355.000 EUR.

Dodatok č. 6, podpísaný 24. augusta 2015, zvýšil úverový limit na 8.390.000 EUR.

Dodatok č. 7, podpísaný 30. septembra 2015, zvýšil úverový limit na 11.580.000 EUR.

Dodatok č. 8, podpísaný 20. novembra 2015, zvýšil úverový limit na 13.130.000 EUR a predĺžil splatnosť do 31. mája 2016.

Dodatok č. 9, podpísaný 31. mája 2016, predĺžil splatnosť do 31. decembra 2016 a zvýšil úverový limit na 13.520.000 EUR.

Úver bol splatený do 16. novembra 2016.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

19. Pôžičky (pokračovanie)

(ii) Dňa 15. júla 2015 spoločnosť Burison Management Ltd („Pôvodný dlžník“) uzatvoril so spoločnosťou J&T Private Investments B.V. („Veritel“) a Materskou Spoločnosťou („Nový dlžník“) Zmluvu o prevzatí dlhu, na základe ktorej sa Nový dlžník zaväzuje prevziať súčasne a budúce povinnosti a práva Pôvodného dlžníka vo výške 549.108,38 EUR, pozostávajúcu z úverovej istiny vo výške 534.862,53 EUR a nesplateného úroku vo výške 14.245,85 EUR, vyplývajúce zo Zmluvy o úvere uzatvorenej dňa 29. septembra 2014 medzi spoločnosťou Burison Management Ltd a Veriteľom. Podľa pôvodnej Zmluvy o úvere je úver úročený úrokovou sadzbou vo výške 7,10% p.a. a je splatný do 31. decembra 2015.

Prevzatie dlhu sa vykoná bez odmeny.

Dodatok č. 1, podpísaný 1. júla 2015, zvýšil úverový limit na 648.755 EUR a predĺžil splatnosť do 31. decembra 2015.

Dodatok č. 2, podpísaný 30. decembra 2015, predĺžil splatnosť do 31. mája 2016.

Úver bol splatený do 16. novembra 2016.

(i) Dňa 30. marca 2016 Materská spoločnosť („Dlžník“) uzatvoril so spoločnosťou J&T Finance Group SE („Veritel“) Zmluvu o pôžičke, predmetom ktorej bolo poskytnutie pôžičky vo výške 1.525.000 EUR, úročenou úrokovou sadzbou vo výške 6% p.a. a so splatnosťou do 31. júla 2016.

Dodatok č. 1, podpísaný 28. júla 2016, predĺžil splatnosť do 31. decembra 2016.

Úver bol plne splatený 27. decembra 2016.

(I) Bankové úvery sa týkajú:

(i) Dňa 9. júla 2014 Materská spoločnosť („Dlžník“) uzatvoril s Poštovou bankou, a.s. („Veritel“) Úverovú zmluvu, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru vo výške 63.000.000 EUR, úročeného úrokovou sadzbou vypočítanou ako 3-mesačný Euribor + fixná sadzba vo výške 7,796% a so splatnosťou do 30. júna 2017.

(ii) Dňa 9. júla 2014 Materská spoločnosť („Dlžník“) uzatvoril s J&T bankou, a.s. („Veritel“) Úverovú zmluvu, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru vo výške 37.000.000 EUR, úročeného úrokovou sadzbou vypočítanou ako 12-mesačný Euribor + fixná sadzba vo výške 5%, a s minimálnou výškou 8% p.a., a so splatnosťou do 30. júna 2017.

Dodatok č. 1, podpísaný 24. júna 2015, zvýšil úver na 46.556.000 EUR. Materská spoločnosť môže čerpať sumu 36.556.000 do 31. októbra 2014 na základe žiadosti o úver a sumu 10.000.000 EUR dňa 24. júna 2015.

(iii) Dodatok č.2 podpísaný 19. marca 2015, k Úverovej zmluve podpísanej 22. apríla 2014, Materská spoločnosť („Pristupujúci dlžník“) zaväzuje splatiť úverový záväzok spoločnosti Burison Management Ltd („Dlžník“) Poštovej banke, a.s. a oslobodzuje Dlžníka od jeho povinnosti.

Dodatok č. 1 k pôvodnej Úverovej zmluve stanovuje úrokovú sadzbu úveru vo výške 3-mesačného Euriboru + fixnej sadzby vo výške 7,675% a dátum splatnosti na 30. júna 2017.

Všetky bankové úvery Materskej spoločnosti boli v roku 2016 splatené a udialo sa tak do 27. decembra 2016.

(iv) Dňa 31. decembra 2016 a 2017, sa nesplatený bankový úver týka nového syndikovaného úveru spoločnosti Eurovea, a.s., ktorý bol refinancovaný vo výške 250.000.000 EUR. Úver je úročený úrokovou sadzbou vo výške 3-mesačného Euriboru + fixnej sadzby vo výške 1,85% p.a. a je splatný do roku 2021.

(III) Dlhopisy sa týkajú:

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

31. decembra 2017

19. Pôžičky (pokračovanie)

(i) Dňa 31. decembra 2016 a 2017 sa dlhopisy týkali dlhopisov Dlhopis Eurovea, a.s., vydaných spoločnosťou Eurovea, a.s. Dňa 7. septembra 2016 vo výške 100.000.000 EUR, s nominálnou hodnotou vo výške 1.000 EUR / dlhopis, s dátumom splatnosti 7. septembra 2022 s ročnou výplatom kupónu a úrokom vo výške 4,5% ročne. Dlhopisy sú registrované na Burze cenných papierov Bratislava.

(IV) Pôžičky od spriaznených strán súvisia s nasledovným:

Dňa 24. mája 2017 Materská spoločnosť („Dlžník“) uzatvoril so spoločnosťou Forestgate Enterprises Limited („Veritel“) Zmluvu o úvere, predmetom ktorej bolo poskytnutie pôžičky vo výške 100.000 EUR, úročenou úrokovou sadzbou vo výške 2,5% p.a. a so splatnosťou do 31. decembra 2018.

Dodatok č. 1, podpísaný štvrtok 10. mája 2018, zvýšil úverový limit na 300.000 EUR a predĺžil splatnosť do 31. decembra 2019.

20. Obchodné a iné záväzky

	2017	2016
	€	€
Záväzky z obchodného styku	1.835.990	2.347.260
Sociálne poistenie a iné dane	63.814	73.572
Záväzky do materskej spoločnosti (Poznámka 22.2)	1.784	1.794
Ostatné záväzky	962.703	774.466
Časové rozlíšenie	133.946	67.520
Iné záväzky	3.928.870	3.856.277
Odložené príjmy	2.220.447	2.368.065
	9.147.554	9.488.954
Bez dlhodobých záväzkov	(4.065.819)	(3.604.355)
Krátkodobé záväzky	5.081.735	5.884.599

Suma Iné záväzky zahŕňa hlavne bankové vklady obdržané od nájomcov centra Eurovea.

Odložené príjmy v rokoch 2016 a 2017 súvisia so spoločnosťou Eurovea, a.s. a najmä sa týkajú Práce pre nájomcov a Nájomu fakturovaného vopred.

Skutočné hodnoty obchodných a iných záväzkov splatných do jedného roka sa približujú k ich účtovným hodnotám uvedeným vyššie.

21. Krátkodobé daňové záväzky

	2017	2016
	€	€
Daň z príjmu	136	-
Osobitný príspevok na obranu	1	1
Daň zo zahraničia	325.129	228.297
	325.266	228.298

22. Transakcie so spriaznenými stranami

Spoločnosť ovláda pán Peter Korbačka, rezident Slovenskej republiky, ktorý vlastní 100% akcií Spoločnosti.

TRENESMA LIMITED

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

22. Transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)

Nasledujúce transakcie boli vykonané so spriaznenými osobami:

22.1 Úrokové náklady týkajúce sa pôžičiek od spriaznených strán

	2017	2016
	€	€
Forestgate Enterprises Limited (spriaznená cez KÚV)	<u>260</u>	-
	<u>260</u>	-

22.2 Záväzky voči spriazneným stranám (Poznámka 20)

	2017	2016
	€	€
<u>Meno</u>		
Bežný účet akcionárov - úverové zostatky	<u>1.784</u>	1.794
	<u>1.784</u>	1.794

22.3 Pôžičky od spriaznených podnikov (Poznámka 19)

	2017	2016
	€	€
Forestgate Enterprises Limited (spriaznená cez KÚV)	<u>44.800</u>	-
	<u>44.800</u>	-

23. Podmienené záväzky

Skupina nemala ku 31. decembru 2017 žiadne podmienené záväzky.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

24. Prísľuby

Skupina nemala ku dňu 31. decembra 2017 žiadne iné kapitálové alebo iné prísľuby, okrem nasledujúcich.

(i) Mnohé časti slovenskej daňovej legislatívy sú v praxi netestované a existuje nejasnosť v interpretácii, ktorú môžu daňové orgány uplatniť v mnohých oblastiach. Vplyv tejto neistoty nemožno vyčíslieť a dá sa vyriešiť len vtedy, keď sú stanovené legislatívne precedensy alebo keď sú k dispozícii oficiálne interpretácie orgánov. Manažment si nie je vedomý žiadnej okolnosti, ktorá by spôsobila Skupine významné náklady v súvislosti s dcérskou spoločnosťou Eurovea, a.s..

(ii) Podľa Zmluvy o založení akcií podpísanej dňa 24. júna 2015 medzi pánom Petrom Korbačkom („Záložca“) a Poštovou bankou, a.s. („Záložný veriteľ“), pán Peter Korbačka sa zaviazal Záložnému veriteľovi, že založí 680 kmeňových akcií vo vlastníctve Záložcu v Spoločnosti voči Banke, v momente, keď budú splatné.

Dňa 27. decembra 2016 bolo záložné právo voči Poštovej banke, a.s. uvoľnené na základe Vyhlásenia o zániku záložného práva na akcie.

(iii) Dňa 18. júla 2016, Spoločnosť („Záložca“) uzatvorila Záložnú zmluvu o podriadených pohľadávkach s Tatra bankou, a.s. („Záložný veriteľ“) a spoločnosťou Eurovea, a.s. („Prvotný záložca“), predmetom ktorej je zriadenie záložného práva na Zábezpeku v prospech Záložného veriteľa na zabezpečenie Zabezpečených pohľadávok zo Zmluvy o poskytnutí úveru podpísanej dňa 23. júna 2016 medzi Prvotným záložcom ako dlžníkom a Komerčnou bankou, a.s. a Všeobecnou úverovou bankou, a.s. ako veriteľmi a Záložcom ako veriteľom a agentom, na sumu 250.000.000 EUR.

Najvyššia suma istiny, na ktorú sú Zabezpečené pohľadávky zabezpečené, je 350.000.000 EUR.

Na základe Potvrdenia obsahu Zmluvy o záložnom práve podpísanej dňa 29. júla 2016 medzi Spoločnosťou („Záložca“) a Tatra bankou, a.s. („Záložca“) je založený celý podiel Spoločnosti v spoločnosti Eurovea, a.s.. Konkrétne 100 akcií s celkovou nominálnou hodnotou 89.556.000 EUR, 100 akcií s celkovou nominálnou hodnotou 101.572.000 EUR a 100 akcií s celkovou nominálnou hodnotou 33.108.700 EUR. Celková nominálna hodnota založených akcií je 224.236.800. Založené akcie sa týkajú Zmluvy o poskytnutí úveru podpísanej dňa 23. júla 2016 (viď vyššie) so splatnosťou dňa 30. septembra 2021.

Vyššie uvedené Založené akcie zodpovedajú základnému imaniu spoločnosti Eurovea, a.s. pred odobratím akcií z obehu.

Dňa 20. septembra 2016 došlo k čiastočnému uvoľneniu zabezpečeného majetku, teda 100 akcií s celkovou nominálnou hodnotou 89.556.000 EUR a 100 akcií s celkovou nominálnou hodnotou 33.108.700 EUR.

Na základe Potvrdenia obsahu Zmluvy o záložnom práve podpísanej dňa pondelok 19. decembra 2016 medzi Spoločnosťou („Záložca“) a Tatra bankou, a.s. („Záložný veriteľ“), 88 akcií v celkovej nominálnej hodnote 29.135.656 EUR sú založené (teda 22,29%) podľa Zmluvy o poskytnutí úveru podpísanej dňa 23. júla 2016 (viď vyššie) so splatnosťou dňa 30. septembra 2021.

Na základe Potvrdenia obsahu Zmluvy o záložnom práve podpísanej dňa pondelok streda 25. januára 2017 medzi Spoločnosťou („Záložca“) a Tatra bankou, a.s. („Záložný veriteľ“), 88 akcií v celkovej nominálnej hodnote 29.135.656 EUR sú stále založené (teda 22,29%) podľa Zmluvy o poskytnutí úveru podpísanej dňa 23. júna 2016 (viď vyššie) so splatnosťou dňa 30. septembra 2021.

Najvyššia suma istiny, na ktorú sú Zabezpečené pohľadávky zabezpečené, je 350.000.000 EUR.

25. Udalosti po vykazovanom období

Po sledovanom období neboli zaznamenané žiadne významné udalosti, ktoré majú vplyv na pochopenie konsolidovanej účtovnej závierky, okrem nasledovných.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

25. Udalosti po vykazovanom období (pokračovanie)

Dňa 18. mája 2018 Materská spoločnosť („Dlžník“) uzatvoril s J&T bankou, a.s. („Banka“) Úverovú zmluvu na poskytnutie úveru výlučne na účel financovania druhej, tretej a štvrtej časti kúpnej ceny za obstaranie 20 kmeňových akcií v spoločnosti EMX Plus CZ1, a.s. Úver bol poskytnutý na vyrovnanie niekoľkých ďalších špecifických nákladov uvedených v Úverovej zmluve. Banka sa zaviazala poskytnúť Materskej spoločnosti úver v celkovej výške 21.000.000 EUR. Prvá tranža má byť vo výške 15.000.000 EUR, druhá vo výške 5.500.000 EUR, tretia vo výške 500.000 EUR a štvrtá tranža má byť vo výške rozdielu medzi úverovou linkou a časťou úveru, ktorá sa použila na akýkoľvek účel podľa odstavca 1.3.4.

Na poskytnutie prvej tranže úveru je vyžadované nasledovné:

- (i) vystavenie vlastnej blankozmenky,
- (ii) uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva na listinné cenné papiere spoločnosti EMX Plus CZ1, a.s.,
- (iii) úhrada poplatku za poskytnutie úveru, a
- (iv) úhrada nákladov na spracovanie úveru.

Úroková sadzba sa nastavuje nasledovne:

- (I) 12-mesačný Euribor + fixná sadzba vo výške 6% ročne do posledného dňa kalendárneho mesiaca v mesiaci, v ktorom boli uskutočnené posledné dve plánované mimoriadne splátky úveru,
- (ii) 12-mesačný Euribor + fixná sadzba vo výške 5% ročne od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom boli uskutočnené posledné dve plánované mimoriadne splátky úveru.

Mimoriadne splátky úveru sa týkajú:

- (i) V prípade predaja nehnuteľnosti vlastnených spoločnosťou Eurovea, v ktorej sa nachádza prevádzka Sheraton Bratislava Hotel, Materská spoločnosť musí bezodkladne vykonať platbu mimoriadnej splátky vo výške 7.000.000 EUR.
- (ii) V prípade refinancovania syndikovaného úveru poskytnutého spoločnosti City-Arena Plus a.s. (po získaní kontroly v tejto spoločnosti) od Tatra banky, a.s. a UniCredit banky Česká republika a Slovensko, a.s., financie z novo poskytnutého bankového úveru, ktorého istina je vyššia než istina syndikovaného úveru, sa použijú na mimoriadnu splátku tohto úveru, ktorý má byť na základe uistenia Materskej spoločnosti 5.000.000 EUR.

Bankový poplatok za poskytnutie úveru je vo výške 0,5% Kreditnej linky (105.000 EUR) a bol uhradený dňa 23. mája 2018.

Deň splatnosti úveru je 28. apríl 2023.

Avšak, kvôli predaju nehnuteľnosti vlastnenej spoločnosťou Eurovea, v ktorej sa nachádza prevádzka hotela Sheraton Bratislava Hotel, Spoločnosť uhradila mimoriadnu splátku úveru vo výške 7.000.000 EUR do J&T banky, a.s. dňa 20. decembra 2018.

Na účely úveru bolo na všetky akcie Materskej spoločnosti zriadené záložné právo.

Dňa 18. mája 2018 KÚV („Záložca“) uzatvoril s J&T bankou, a.s. („Záložný veriteľ“) Zmluvu o zriadení záložného práva na akcie na založenie všetkých vydaných akcií Materskej spoločnosti („Dlžník“), ktoré sú vo vlastníctve Záložcu, na základe Zmluvy o pôžičke uzatvorenej v ten istý deň medzi Záložným veriteľom ako Veriteľom a Spoločnosťou ako Dlžníkom.

Založeným majetkom sú všetky pôvodne vydané akcie Materskej spoločnosti, akékoľvek ďalšie akcie vydané kedykoľvek Záložcovi, všetky dividendy, úroky a ďalšie rozdelenie a zisk uhradené alebo splatné v súvislosti s pôvodnými akciami alebo ďalšími akciami.

Záložca musí ako Zabezpečovacie dokumenty predložiť Dohodu o založení akcií a Vlastnú blankozmenku.

Záložné právo na akcie sa uvoľní vtedy, keď budú všetky Zabezpečované záväzky vyplývajúce zo Zmluvy o pôžičke uspokojené.

Záložca na základe požiadavky Záložného veriteľa uhradí a nahradí všetky náklady a výdavky riadne vynaložené Záložným veriteľom.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

25. Udalosti po vykazovanom období (pokračovanie)

Dňa 29. mája 2018 Materská spoločnosť („Kupujúci“) uzatvoril so spoločnosťou EMX Plus Holding, a.s. („Predávajúci“) Dohodu o kúpe cenných papierov na prevod 100%-ného podielu v spoločnosti EMX Plus CZ1, a.s., zodpovedajúc 20 kmeňovým akciám s nominálnou hodnotou 100.000 CZK na akciu. Kúpna cena je 19.741.802,77 EUR, plus príplatok.

Kúpna cena bude uhradená nasledovne:

- (i) Prvá časť sa uhradí cez zápočet oproti pohľadávke Kupujúceho voči Predávajúcemu vyplývajúcej zo Zmluvy o postúpení pohľadávok 2018.
- (ii) Druhá časť sa uhradí cez Escrow účet najneskôr v deň prevodu.
- (iii) Štvrtá časť sa uhradí najneskôr do piatich pracovných dní odo dňa určenia ceny podľa Úpravy kúpnej ceny.

Ak je rozdiel medzi Kúpnu cenou (fixná cena bez Kúpnej ceny prepočítanej na základe Konečných výkazov) kladný, Kupujúci bude povinný rozdiel uhradiť.

Ak je rozdiel negatívny, Predávajúci bude povinný rozdiel uhradiť.

Dňa 29. mája 2018 Materská spoločnosť („Postupník“) uzatvorila so spoločnosťou City-Arena Plus a.s. („Postupca“) Zmluvu o postúpení pohľadávok na postúpenie pohľadávky voči EMX Plus Holding, a.s. („Dlžník“) v hodnote 26.641,64 EUR, za protihodnotu vo výške jej nominálnej hodnoty, ktorá je splatná na základe žiadosti Postupcu. Pohľadávka je založená na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na práva a pohľadávky uzatvorenej dňa 28. septembra 2016 medzi Postupcom a Záložcom a spoločnosťami Tatra banka, a.s. a UniCredit banka Česká republika a Slovensko, a.s. ako veriteľmi, na zabezpečenie záväzkov Postupcu podľa Zmluvy o fixnom termínovanom úvere a kontokorentnom úvere z dňa 28. septembra 2016.

Toho istého dňa Materská spoločnosť („Postupník“) uzatvorila so spoločnosťou City-Arena Plus a.s. („Postupca“) Zmluvu o postúpení pohľadávok na postúpenie pohľadávky voči EMX Plus Holding, a.s. („Dlžník“) v hodnote 26.555,87 EUR, za protihodnotu vo výške jej nominálnej hodnoty, ktorá je splatná na základe žiadosti Postupcu. Pohľadávka je založená na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na práva a pohľadávky uzatvorenej dňa 28. septembra 2016 medzi Postupcom a Záložcom a spoločnosťami Tatra banka, a.s. a UniCredit banka Česká republika a Slovensko, a.s. ako veriteľmi, na zabezpečenie záväzkov Postupcu podľa Zmluvy o fixnom termínovanom úvere a kontokorentnom úvere z dňa 28. septembra 2016.

Dňa 30. mája 2018 Materská spoločnosť („Záložca“) uzatvoril s J&T bankou, a.s. („Banka“) Dohodu o záložnom práve na cenné papiere, na zabezpečenie riadneho a včasného splatenia všetkých Zabezpečených pohľadávok vyplývajúcich zo Zmluvy o pôžičke uzatvorenej dňa 18. mája 2018 medzi Materskej spoločnosti („Dlžník“) a Bankou („Veriteľ“), na základe ktorej bola poskytnutá pôžička v pôvodnej výške 21.000.000 EUR.

Z tohto dôvodu Materská spoločnosť založila 20 kusov akcií spoločnosti EMX Plus CZ1, a.s.

Zabezpečené pohľadávky sú všetky existujúcimi a budúcimi podmienenými alebo nepodmienenými pohľadávkami, ktoré Materská spoločnosť dlhuje Banke, ktoré vznikli alebo vzniknú zo Zmluvy o pôžičke. Pohľadávky majú výšku maximálne 42.000.000 EUR, ktoré vzniknú za obdobie od dátumu podpisu tejto Zmluvy do 28. marca 2038.

Záložné právo je zriadené na celé obdobie existencie Zabezpečených pohľadávok až do momentu, keď budú všetky Zabezpečené pohľadávky splatené a žiadne nové Zabezpečené pohľadávky nevzniknú.

Poplatky uložené v súvislosti s registráciou Zákazu nakladania a zaťaženia zaplatí Materská spoločnosť.

Dňa 19. júla 2018 Materská spoločnosť („Veriteľ“) uzatvoril so spoločnosťou EMX Plus CZ1, a.s. („Dlžník“) Zmluvu o pôžičke, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru vo výške 2.660 CZK, úročeného úrokovou sadzbou vo výške 6,35% a so splatnosťou do 30. septembra 2018.
Úver bol splatený dňa 13. septembra 2018.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

25. Udalosti po vykazovanom období (pokračovanie)

Dňa 27. júla 2018 Materská spoločnosť založila spoločnosť Armati Limited, spoločnosť registrovanú na Cypre, základné imanie ktorej tvorí 1.000 akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR na akciu. Základné imanie bolo splatené Spoločnosťou dňa 31. októbra 2018.

Dňa utorok 18. septembra 2018 Materská spoločnosť („Postupník“) uzatvorila so spoločnosťou City-Arena Plus a.s. („Postupca“) Zmluvu o postúpení pohľadávok na postúpenie pohľadávky voči EMX Plus Holding, a.s. („Dlžník“) v hodnote 60.399,48 EUR, za protihodnotu vo výške jej nominálnej hodnoty, ktorá je splatná na základe žiadosti Postupcu. Pohľadávka je založená na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na práva a pohľadávky uzatvorenej dňa 28. septembra 2016 medzi Postupcom a Záložcom a spoločnosťami Tatra banka, a.s. a UniCredit banka Česká republika a Slovensko, a.s. ako veriteľmi, na zabezpečenie záväzkov Postupcu ako dlžníka podľa Zmluvy o fixnom termínovanom úvere a kontokorentnom úvere z dňa 28. septembra 2016.

V ten istý deň, 18. septembra 2018, Materská spoločnosť uzatvorila so spoločnosťou EMX Plus Holding, a.s. („EMX“) Dohodu o započítaní vzájomných pohľadávok, na základe ktorej,

- (i) Materská spoločnosť drží pohľadávku voči EMX vo výške 60.399,48, vyplývajúcej zo Zmluvy o postúpení pohľadávok podpísanej v ten istý deň, a
- (ii) EMX drží pohľadávku voči Materskej spoločnosti, ktorá pozostáva z rozdielu v Kúpnej cene podľa Zmluvy o kúpe cenných papierov uzatvorenej dňa 29. mája 2018 v súvislosti s obstaraním 100%-ného podielu v spoločnosti EMX Plus CZ1, a.s.

Pohľadávka Materskej spoločnosti zaniká v plnej sume a pohľadávka spoločnosti EMX zaniká v sume 60.399,48 EUR.

Dňa 22. novembra 2018 Materská spoločnosť („Prevodca“) uzatvoril Zmluvu o prevode obchodného podielu so spoločnosťou Vealio Limited („Prevodník“) na prevod celého obchodného podielu v spoločnosti Eurovea Hotel, s.r.o., ktorý predstavuje 93,18% a má nominálnu hodnotu vo výške 10.250 EUR. Odmena je vo výške nominálnej hodnoty a je splatná do 30 dní od dátumu podpisu tejto Zmluvy. Kúpna cena bola splatená dňa 12. decembra 2018.

Dňa 30. novembra 2018, spoločnosť Eurovea, a.s. („Predávajúci“) uzatvorila so spoločnosťou Eurovea Hotel, s.r.o. („Kupujúci“) Vzájomnú dohodu o prevode budovy - Hotel Pribinova 12 za kúpnu cenu vo výške 23.700.000 EUR a za prevod dočasnej budovy Hotela Sheraton za kúpnu cenu 100.000 EUR.

Dňa 13. decembra 2018 Spoločnosť („Veriteľ“) uzatvoril so spoločnosťou Armati Limited („Dlžník“) Zmluvu o pôžičke, predmetom ktorej bolo poskytnutie pôžičky vo výške 30.500.000 EUR, úročenou úrokovou sadzbou vo výške 5,3% p.a. a so splatnosťou do 31. decembra 2019. Spoločnosť poskytla Dlžníkovi preddavok dňa 17. decembra 2018.

Dňa 14. decembra 2018 Spoločnosť („Dlžník“) uzatvoril s PPF bankou, a.s. („Veriteľ“) Dohodu o čerpaní úveru na poskytnutie krátkodobého čerpania úveru v sume 30.500.000 EUR. Úver je úročený úrokom vo výške 8% p.a. a je splatná na prvé výročie prvého využitia úveru (14. decembra 2019) a nie neskôr ako 31. decembra 2019. Účelom úveru je výlučne na poskytnutie úveru do Armati Limited Dlžníkom na účely refinancovania časti obstarávacej ceny Majetku (tri obchodné centrá) a súvisiacich nákladov. Akvizícia sa realizuje prostredníctvom spoločnosti Global Tarpeya S.L., 87,5% dcérskej spoločnosti spoločnosti Armati Limited. Global Tarpeya S.L. obstarala 100% akcií v spoločnosti Iberian Assets, S.A. ktorá je legálnym majiteľom obchodných centier.

Úver je zabezpečený:

- (i) a Vlastnou zmenkou vydanou Dlžníkom a zodpovedajúcou Dohodou o práve na využitie vlastnej zmenky (uzatvorenej dňa 14. decembra 2018) na zabezpečenie úveru do maximálnej výšky 30.500.000 EUR, a
- (ii) Zabezpečovacou zmluvou o postúpení pohľadávok z úveru uzatvorenej dňa 14. decembra 2018 medzi Dlžníkom ako Postupcom, Armati Limited ako Dlžníkom a PPF bankou, a.s. ako Postupníkom, na základe ktorej Spoločnosť v prípade porušenia podmienok Zmluvy postúpi práva súvisiace so Zmluvou o pôžičke podpísanej dňa 13. decembra 2018 s plnou garanciou právneho titulu na Postupníka ako zabezpečenie platby a predaj zabezpečených záväzkov.

POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 31. decembra 2017

25. Udalosti po vykazovanom období (pokračovanie)

Dňa 20. decembra 2018 Spoločnosť („Dlžník“) uzatvoril so spoločnosťou Eurovea, a.s. („Veriteľ“) Zmluvu o pôžičke vo výške 22.000.000 EUR, ktorá je úročená úrokom vo výške 5,25% p.a. A ktorá má splatnosť dňa 7. júla 2026.

Dňa 20. decembra 2018 Spoločnosť („Veriteľ“) uzatvoril so spoločnosťou Armati Limited („Dlžník“) Zmluvu o pôžičke, predmetom ktorej bolo poskytnutie pôžičky vo výške 15.000.000 EUR, úročenou úrokovou sadzbou vo výške 5,60% p.a. a so splatnosťou do 7. júla 2026.

Nezávislá správa audítora na stranách 3 až 5

TRENESMA LIMITED

PODROBNÝ VÝKAZ ZISKOV A STRÁT 31. decembra 2017

	Strana	2017 €	2016 €
Výnosy			
Predaj produktov		5.565	1.518.218
Poskytovanie služieb		40.734.570	42.529.621
Úrokové výnosy		3.312	-
Náklady na predaj	41	(2.912)	(874.792)
Hrubý zisk			
		40.740.535	43.173.047
Ostatné prevádzkové výnosy			
Ostatné výnosy		1.325.324	635.315
Prebytok podielu Skupiny na čistej skutočnej hodnote aktív a pasív dcér nad obstarávacími nákladmi		-	(7.246.144)
Zrušenie zníženia hodnoty nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenia		-	5.000.000
		42.065.859	41.562.218
Prevádzkové náklady			
Administratívne náklady	42	(8.505.850)	(8.909.565)
Náklady na predaj a distribúciu	42	(1.926.631)	(1.950.346)
		31.633.378	30.702.307
Ostatné prevádzkové náklady			
Strata z predaja nehnuteľností, zariadenia a vybavenia		-	(29.494)
Opravné položky k pohľadávkam		(162.481)	31.457
Ostatné prevádzkové náklady		(15.846.076)	(20.261.002)
Zisk z prevádzkovej činnosti			
		15.624.821	10.443.268
Finančné výnosy	43	17.122	2.057
Finančné náklady	43	(10.078.338)	(15.026.284)
Čistý zisk / (strata) za rok pred zdanením			
		5.563.605	(4.580.959)

TRENESMA LIMITED

NÁKLADY NA PREDAJ 31. decembra 2017

	2017	2016
	€	€
Náklady na predaj		
Konečný stav zásob	<u>-</u>	<u>-</u>
Priame náklady		
Zmena v interných zásobách	<u>-</u>	<u>870.795</u>
	<u>-</u>	<u>870.795</u>
Výrobné náklady		
Nákup hotových výrobkov	<u>-</u>	<u>870.795</u>
	<u>2.912</u>	<u>3.997</u>
	<u>2.912</u>	<u>874.792</u>

TRENESMA LIMITED

PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY 31. decembra 2017

	2017 €	2016 €
Administratívne náklady		
Odmeňovanie audítorov za iné zabezpečovacie služby	17.850	16.000
Ostatné odborné poplatky	27.822	44.734
Služby	-	63.521
Amortizácia počítačového softvéru	10.714	33.246
Amortizácia ochranných znáмок a licencií	4.248	6.384
Odpisy	8.445.216	8.745.680
	<u>8.505.850</u>	<u>8.909.565</u>

	2017 €	2016 €
Náklady na predaj a distribúciu		
Osobné náklady	<u>1.926.631</u>	1.950.346
	<u>1.926.631</u>	<u>1.950.346</u>

TRENESMA LIMITED

FINANČNÉ VÝNOSY / NÁKLADY 31. decembra 2017

	2017 €	2016 €
Finančné výnosy		
Úroky zo zahraničia	-	3
Ostatné úrokové výnosy	16.831	2.054
Nerealizovaný kurzový zisk	291	-
	17.122	2.057
Finančné náklady		
Úrokové náklady		
Úrok z úveru	9.940.025	13.872.592
Ostatné finančné náklady		
Bankové poplatky	844	22.296
Ostatné finančné náklady	137.469	1.127.082
Čisté kurzové straty		
Nerealizovaná kurzová strata	-	4.314
	10.078.338	15.026.284

Príloha 4

Ručiteľské vyhlásenie spoločnosti TRENESMA LIMITED

RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

vo vzťahu k dlhopisom emitenta
Retail Property Finance I, s.r.o.
v celkovej menovitej hodnote emisie do
25.000.000 EUR
splatných v roku 2026

ISIN: SK4000015301

GUARANTEE

in relation to the bonds issued by
Retail Property Finance I, s.r.o.
with aggregate nominal value of up to
EUR 25,000,000
due in 2026

ISIN: SK4000015301

Vzhľadom na to, že:

- (A) Spoločnosť **Retail Property Finance I, s.r.o.**, so sídlom Pribinova 10, 811 09 Bratislava, IČO: 52 261 913, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: B, Vložka č.: 135971 (ďalej len **Emitent**), má v úmysle vydať dlhopisy v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa s nulovým úrokovým výnosom a splatnosťou v roku 2026, s menovitou hodnotou každého dlhopisu 100.000 EUR, s celkovou menovitou hodnotou dlhopisov do 25.000.000 EUR, ISIN: SK4000015301 (ďalej len **Dlhopisy** alebo **Emisia**). Dlhopisy budú vydané v súlade s emisnými podmienkami Dlhopisov RPF I 2026 zo dňa 17. mája 2019 (ďalej len **Podmienky dlhopisov**).
- (B) Emitent uzavrel v súvislosti s Dlhopismi zmluvu so spoločnosťou J&T BANKA, a.s. so sídlom Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapísanou v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel: B, vložka č.: 1731, pôsobiacou v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísanej v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Po, vložka č. 1320/B (ďalej len **Administrátor**), podľa ktorej Administrátor okrem iného vykonáva funkciu platobného agenta vo vzťahu k Dlhopisom (**Zmluva s administrátorom**).
- (C) Jediným spoločníkom Emitenta je spoločnosť **TRENESMA LIMITED**, so sídlom Kyriakou Matsi, 16, EAGLE

Whereas:

- (A) **Retail Property Finance I, s.r.o.**, with its registered seat at Pribinova 10, 811 09, Bratislava, ID No.: 52 261 913, registered in the Commercial Register of the District Court Bratislava I, Section Sro, Insert No. 135971/B (the **Issuer**), intends to issue book entered bearer bonds with zero interest rate and due in 2026, with the nominal value of each bond being EUR 100,000, with aggregate nominal value of the bonds of up to EUR 25,000,000, ISIN: SK4000015301 (the **Bonds** or **Issue**). The Bonds will be issued in accordance with the terms and conditions of the Bonds RPF I 2026 dated 17 May 2019 (the **Bonds Terms**).
- (B) In connection with the Bonds, the Issuer has entered into an agreement with J&T BANKA, a.s., with its registered seat at Pobřežní 297/14, 186 00 Prague 8, Czech Republic, ID No.: 471 15 378, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, Section B, File No: 1731, acting in the Slovak Republic through its branch J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, with its registered seat at Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovak Republic, ID No.: 35 964 693, registered in the Commercial Register of the District Court Bratislava I, Section: Po, Insert no. 1320/B (the **Administrator**), under which the Administrator acts as, among others, the payment agent in relation to the Bonds (the **Administrator Agreement**).
- (C) **TRENESMA LIMITED**, with its registered seat at Kyriakou Matsi, 16, EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi

HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites, 1082 Nikózia, Cyperská republika (ďalej len **Ručiteľ**). Keďže Ručiteľ priamo úplne vlastní a ovláda Emitenta, je v záujme Ručiteľa, aby Emisia bola úspešne zrealizovaná.

(D) Ručiteľ si želá zabezpečiť záväzky Emitenta z Dlhopisov prostredníctvom ručiteľského vyhlásenia, ktoré je ďalej špecifikované nižšie (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**) a ktoré je urobené v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov definovaných v Podmienkach dlhopisov (ďalej len **Majitelia dlhopisov**).

1. RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE RUČITEĽA

1.1 Ručiteľ sa týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Obchodný zákonník**) každému Majiteľovi dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nespĺní akýkoľvek Zabezpečený záväzok (ako je definovaný nižšie) v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa dlhopisov zaplatí takú čiastku nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta v súlade s časťou 4 tohto Ručiteľského vyhlásenia. Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Majiteľ dlhopisov nebude povinný vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku z Dlhopisov predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

1.2 Pre účely tohto Ručiteľského vyhlásenia sa za **Zabezpečené záväzky** považujú (i) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a (ii) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatičnosti, neúčinnosti a/alebo nevykonalnosti povinností z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu).

Omologites, 1082 Nicosia, Republic of Cyprus (the **Guarantor**) is the sole shareholder of the Issuer. As the Guarantor wholly owns and controls the Issuer, it is in the interest of the Guarantor to have the Issue successfully implemented.

(D) The Guarantor wishes to secure the Issuer's obligations from the Bonds by a guarantee, which is further specified below (the **Guarantee**) and which is provided in favour of all Bondholders defined in the Bonds Terms (the **Bondholders**).

1. GUARANTEE

1.1 The Guarantor hereby unconditionally and irrevocably undertakes in accordance with Section 303 of the Act no. 513/1991 Coll., the Commercial Code, as amended (the **Commercial Code**) to each Bondholder that if, for any reason, the Issuer fails to fulfil any of the Secured Obligations (as defined below) when it becomes due and such failure is not remedied within 10 days, the Guarantor shall, upon written request of a Bondholder, pay such amount unconditionally and without any delay instead of the Issuer in accordance with Part 4 of this Guarantee. Section 306(1) of the Commercial Code shall not apply and a Bondholder shall not be obliged to request the Issuer to fulfil the due Secured Obligation under the Bonds prior to exercising its rights under this Guarantee against the Guarantor

1.2 For the purposes of this Guarantee, the **Secured Obligations** are (i) any payment obligations of the Issuer towards the Bondholders arising under or in connection with the Bonds, in particular the obligation to repay the nominal value of the Bonds and (ii) any monetary obligations of the Issuer towards the Bondholders that arose or may arise as a result of invalidity, ineffectiveness and/or unenforceability of the obligations under the Bonds (including obligations corresponding to unjust enrichment).

2. STATUS RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Závazky Ručiteľa vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nezabezpečené a nepodriadené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

3. VZŤAH K INÝM DOKUMENTOM EMISIE

3.1 Ručiteľ týmto prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil s Podmienkami dlhopisov a Zmluvou s administrátorom, súhlasí s nimi a bude nimi viazaný v znení všetkých ich prípadných zmien a dodatkov v rozsahu, v akom tieto dokumenty upravujú postavenie, práva a povinnosti Ručiteľa.

3.2 Definované pojmy uvedené v Podmienkach dlhopisov majú v tomto Ručiteľskom vyhlásení rovnaký význam, ak nie je uvedené inak.

4. PLATBY

4.1 Ručiteľ vykoná každú platbu na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia prostredníctvom Administrátora. Po prijatí čiastky určenej na výplatu Majiteľovi dlhopisov vykoná Administrátor v mene Ručiteľa platby na príslušný účet Majiteľa dlhopisov; článok 14 Podmienok dlhopisov (*Spôsob, termín a miesto splatenia*) sa použije primerane. Pre účely vykonania platby má Administrátor právo požadovať od Majiteľa dlhopisov predloženie dokladov, informácií a splnenie ďalších náležitostí podľa článku 14.4 Podmienok dlhopisov (*Vykonávanie platieb*).

2. STATUS OF GUARANTEE

The obligations of the Guarantor under this Guarantee represent direct, general, unconditional, unsecured and unsubordinated obligations of the Guarantor that are equivalent (*pari passu*) without any preferences and at least equivalent (*pari passu*) with all other current or future direct, general, unconditional, unsubordinated and unsecured obligations of the Guarantor, with the exception of those obligations that may have priority solely by virtue of mandatory provisions of the law applicable to the rights of creditors generally.

3. RELATIONSHIP WITH OTHER ISSUE DOCUMENTS

3.1 The Guarantor hereby declares and acknowledges that it has acquainted itself with the Bonds Terms and the Administrator Agreement, agrees with them and shall be bound by their wording including any possible amendments and additions thereto, to the extent these documents govern the status, rights and obligations of the Guarantor

3.2 The terms defined in the Bonds Terms have the same meaning in this Guarantee unless stated otherwise.

4. PAYMENTS

4.1 The Guarantor shall make each payment under this Guarantee via the Administrator. Upon receiving the amount to be paid to the Bondholder, the Administrator shall make payments to the relevant Bondholder account on behalf of the Guarantor; Article 14 of the Bonds Terms (*Method, Term and Place of Repayment*) shall be applied mutatis mutandis. For the purpose of making a payment, the Administrator has the right to request from the Bondholder the submission of documents, information and fulfilment of other requirements under Article 14.4 of the Bonds Terms (*Making Payments*).

4.2 Všetky platby vykonané Ručiteľom namiesto Emitenta na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia budú bez akejkoľvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, s výnimkou ak by takéto zrážky bol povinný vykonať aj Emitent alebo Administrátor v súlade s Podmienkami dlhopisov.

5. VYHLÁSENIA

Ručiteľ týmto vyhlasuje a zaručuje Majiteľom dlhopisov odo dňa účinnosti tohto Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov, že:

- (a) je oprávnený platne vystaviť toto Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia;
- (b) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie tohto Ručiteľského vyhlásenia; a
- (c) vyhotovil a obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie tohto Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z tohto Ručiteľského vyhlásenia.

6. ROZHODNÉ PRÁVO

Toto Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad ako aj všetky mimozmluvné záväzky v súvislosti s ním sa riadia právom Slovenskej republiky. Toto Ručiteľské vyhlásenie predstavuje zabezpečenie Dlhopisov v zmysle §20b zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov.

7. RIEŠENIE SPOROV

Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na

4.2 All payments made by the Guarantor instead of the Issuer under this Guarantee will be without any deduction of taxes, levies or other charges, except if the Issuer or the Administrator is required to make such deductions in accordance with the Bonds Terms.

5. REPRESENTATIONS

The Guarantor hereby represents and guarantees to the Bondholders from the effective date of this Guarantee until full satisfaction of all Secured Obligations that:

- (a) it is authorised to validly issue this Guarantee, exercise the rights and perform the obligations arising out of this Guarantee;
- (b) it has all necessary authorisations and competences to issue this Guarantee; and
- (c) it has made and received all corporate and other approvals required to issue this Guarantee and to perform its obligations under this Guarantee.

6. GOVERNING LAW

This Guarantee and its construction as well as all non-contractual obligations out of or in connection with it, are governed by the laws of the Slovak Republic. This Guarantee is a security of the Bonds under Section 20b of the Act No. 530/1990 Coll., on Bonds, as amended.

7. DISPUTE RESOLUTION

All disputes, claims, differences or discrepancies arising out of or in connection with this Guarantee, including all disputes regarding its existence, validity, construction, performance, breach, or termination and the consequences of such termination, disputes relating to the non-

mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

contractual obligations arising out of or in connection with this Guarantee shall be finally resolved before a competent court in the Slovak Republic.

8. ČIASŤOČNÁ NEPLATNOSŤ

Ak niektoré ustanovenie tohto Ručiteľského vyhlásenia je alebo sa stane v akomkoľvek ohľade nezákonným, neplatným alebo nevykonalným podľa práva ktoréhokoľvek právneho poriadku, nebude tým dotknutá platnosť ani vykonateľnosť ostatných ustanovení tohto Ručiteľského vyhlásenia, ani právoplatnosť a vykonateľnosť tohto ustanovenia podľa akéhokoľvek iného právneho poriadku.

8. PARTIAL INVALIDITY

If any provision of this Guarantee is or becomes in any aspect illegal, invalid or unenforceable under the laws of any jurisdiction, it shall not affect the validity or enforceability of the remaining provisions of this Guarantee, or the validity or enforceability of this provision under the laws of any other jurisdiction.

9. PLATNOSŤ A ÚČINNOSŤ RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Toto Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom Ručiteľom a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov.

9. VALIDITY AND EFFECTIVENESS OF GUARANTEE

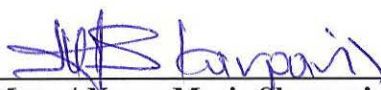
This Guarantee shall become valid and effective upon execution by the Guarantor and shall remain effective in its entirety until the satisfaction of all Secured Obligations.

Toto Ručiteľské vyhlásenie je vyhotovené v slovenskom a anglickom jazyku. V prípade rozporov má prednosť slovenská jazyková verzia.

This Guarantee is executed in Slovak and English language versions. In case of any discrepancies, Slovak language version will prevail.

V / In Nikózii / Nicosia, dňa / on 17. mája / May 2019

TRENESMA LIMITED


Meno / Name: Maria Skarpari
Funkcia / Position: riaditeľ / Director

EMITENT

Retail Property Finance I, s.r.o.

Pribinova 10
811 09 Bratislava
Slovenská republika

RUČITEĽ

TRENESMA LIMITED

Kyriakou Matsi, 16
EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites
1082 Nikózia
Cyperská republika

HLAVNÝ MANAŽÉR A ADMINISTRÁTOR

J & T BANKA, a.s.

Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8, Česká republika
pôsobiaci v Slovenskej republike 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

TRANSAKČNÝ PRÁVNÝ PORADCA

Allen & Overy Bratislava, s.r.o.

Eurovea Central 1, Pribinova 4
811 09 Bratislava
Slovenská republika

AUDÍTOR EMITENTA

KPMG Slovensko spol. s r.o.

Dvořákovo nábřeží 10
811 02 Bratislava
Slovenská republika

AUDÍTOR RUČITEĽA

KPSA CHARTERED ACCOUNTANTS

15 Themistokli Dervi Street, 1st floor, P.O. Box 27040,
1641 Nikózia
Cyperská republika