



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

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

**zabezpečené ručiteľským vyhlásením VEALIO LIMITED**

**v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 47.000.000 EUR splatné v roku 2023**

**ISIN SK4120014283**

Dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 47.000.000 EUR (slovom štyridsaťsedem miliónov eur), splatné v roku 2023 (ďalej len **Dlhopisy** alebo **Emisia**), ktorých emitentom je spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 663 686, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 127844/B (ďalej len **Emitent**), budú vydané podľa slovenského práva v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa. Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s. (ďalej len **BCPB**), ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1.000 EUR (slovom tisíc eur). Deň vydania Dlhopisov (dátum emisie) je 24. júl 2018.

Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 4,50 % p. a. Úrokové výnosy budú vyplácané za každý rok spätne, vždy k 24. júlu každého roka. Prvá platba úrokových výnosov bude vykonaná k 24. júlu 2019. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku v súlade s podmienkami Dlhopisov, budú Dlhopisy splatné jednorazovo dňa 24. júla 2023. Platby z Dlhopisov budú vykonávané vždy v mene euro a z platieb budú zrážané príslušné dane a poplatky požadované právnymi predpismi Slovenskej republiky. Emitent nebude povinný vykonať ďalšie platby Majiteľom dlhopisov náhradou za takéto zrážky. Bližšie článok 5.4 „*Popis a podmienky Dlhopisov*“ a 5.6 „*Zdanie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike*“ nižšie.

Závazky z Dlhopisov budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením ručiteľa, ktorým je spoločnosť VEALIO LIMITED, založená a existujúca podľa práva Cyperskej republiky ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*limited liability company*), so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyperská republika, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom energie, obchodu, priemyslu a turizmu pod číslom HE 228864 (ďalej len **Ručiteľ**), v prospech všetkých Majiteľov dlhopisov.

Tento prospekt cenného papiera zo dňa 20. júna 2018 (ďalej len **Prospekt**) bol vypracovaný podľa príloh IV, V, VI, XXII a XXX Nariadenia Komisie (ES) č. 809/2004, ktorým sa vykonáva Smernica o prospekte (ďalej len **Nariadenie o prospekte**) za účelom prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB a verejnej ponuky Dlhopisov na Slovensku. Prospekt bude schválený len Národnou bankou Slovenska (ďalej len **NBS**) a nebude registrovaný, povolený ani schválený akýmkoľvek orgánom iného štátu. Osobitne, Dlhopisy nie sú a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933, a preto nesmú byť ponúkané, predávané, ani akokoľvek poskytované na území Spojených štátov amerických alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických inak, ako na základe výnimky z registračných povinností podľa uvedeného zákona alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha. Osoby, do ktorých dispozície sa tento Prospekt dostane, sú zodpovedné za dodržiavanie obmedzení, ktoré sa v jednotlivých štátoch vzťahujú na ponuku, nákup alebo predaj Dlhopisov alebo na držanie a rozširovanie akýchkoľvek materiálov týkajúcich sa Dlhopisov. Bližšie článok 5.5 „*Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov*“.

Informácie uvedené v tomto Prospekte sú aktuálne iba k dňu jeho vyhotovenia. Poskytnutie tohto Prospektu po dni jeho vyhotovenia neznamená, že informácie v ňom uvedené zostávajú aktuálne v tento neskorší deň a investori musia pre účely rozhodnutia investovať do Dlhopisov 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.

S investovaním do Dlhopisov sú spojené určité riziká. Potenciálni investori by si mali prečítať celý Prospekt vrátane časti 2 „*Rizikové faktory*“.

*Hlavný manažér*

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

## OBSAH

Článok	Strana
1. Súhrn.....	1
2. Rizikové faktory.....	15
2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi.....	15
2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine Vealio.....	18
2.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom.....	23
3. Údaje o Emitentovi.....	27
3.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb.....	27
3.2 Zákonní audítori.....	27
3.3 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta.....	27
3.4 Rizikové faktory.....	27
3.5 Informácie o Emitentovi.....	28
3.6 Prehľad podnikateľskej činnosti.....	29
3.7 Organizačná štruktúra.....	29
3.8 Informácie o trende.....	30
3.9 Prognózy a odhady zisku.....	30
3.10 Riadiace a dozomé orgány Emitenta.....	30
3.12 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta.....	32
3.13 Významné zmluvy.....	33
3.14 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov.....	33
3.15 Dokumenty k nahliadnutiu.....	33
3.16 Upozornenia.....	33
4. Údaje o Ručiteľovi.....	34
4.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb.....	34
4.2 Zákonní audítori.....	34
4.3 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa.....	35
4.4 Rizikové faktory.....	37
4.5 Informácie o Ručiteľovi.....	37
4.6 Prehľad podnikateľskej činnosti.....	39
4.7 Organizačná štruktúra.....	42
4.8 Informácie o trende.....	43
4.9 Prognózy a odhady zisku.....	43
4.10 Riadiace a dozomé orgány.....	44
4.11 Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločnosti.....	44
4.12 Hlavní akcionári.....	44
4.13 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa.....	45
4.14 Významné zmluvy.....	49
4.16 Opis Ručiteľského vyhlásenia.....	49
4.17 Dokumenty k nahliadnutiu.....	50
4.18 Upozornenia.....	51
5. Údaje o cenných papieroch.....	52
5.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb.....	52
5.2 Rizikové faktory.....	52
5.3 Základné informácie.....	52
5.4 Popis a podmienky Dlhopisov.....	53
5.5 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov.....	74
5.6 Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike.....	74
5.7 Podmienky ponuky.....	76
5.8 Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi.....	77
5.9 Prijatie na obchodovanie a spôsoby obchodovania.....	78
5.10 Dodatočné informácie.....	78
6. Zoznam použitých definícií, pojmov a skratiek.....	80

7.	Prílohy.....	84
7.1	Otváracia súvaha Emitenta k 20. aprílu 2018 (Príloha 1).....	F-1
7.2	Auditovaná konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa k 31. decembru 2017 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS (Príloha 2).....	F-3
7.3	Auditovaná individuálna účtovná zvierka Ručiteľa k 31. decembru 2017 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS (Príloha 3).....	F-59
7.4	Auditovaná individuálna účtovná zvierka Ručiteľa k 31. decembru 2016 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS (Príloha 4).....	F-94
7.5	Ručiteľské vyhlásenie spoločnosti VEALIO LIMITED (Príloha 5).....	A-1

## 1. SÚHRN

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

## Oddiel A – Úvod a upozornenia

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

Prvok	Požiadavka na zverejnenie
	<p><b>uskutočnenia ponuky.</b></p> <p><b>Každý finančný sprostredkovateľ, ktorý Prospekt používa, musí na svojej webovej lokalite uviesť, že Prospekt používa v súlade so súhlasom Emitenta a podmienkami, ktoré sú s ním spojené.</b></p>

### Oddiel B – Emitent

Prvok	Požiadavka na zverejnenie
<b>B.1</b>	<p><b>Obchodný názov Emitenta.</b></p> <p>JTRE financing 2, s.r.o. IČO: 51 663 686 LEI: 097900BIFX0000156652</p>
<b>B.2</b>	<p><b>Domicil a právna forma Emitenta, právne predpisy, podľa ktorých Emitent vykonáva činnosť[...]</b></p> <p>Sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným Domicil a krajina založenia: Slovenská republika</p> <p>Emitent bol založený a existuje podľa právneho poriadku Slovenskej republiky. Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).</p>
<b>B.4b</b>	<p><b>Opis všetkých známych trendov [...]</b></p> <p>Nepoužije sa.</p> <p>Emitentovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, o ktorých je reálne pravdepodobné, že budú mať podstatný vplyv na perspektívu Emitenta minimálne počas bežného finančného roka.</p>
<b>B.5</b>	<p><b>Opis skupiny a postavenie Emitenta v skupine.</b></p> <p>Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť VEALIO LIMITED, založenú a existujúcu podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nicosia, Cyperská republika (<b>Ručiteľ</b>). Ručiteľ priamo vlastní 100% obchodný podiel Emitenta.</p> <p>Ručiteľ má jediného spoločníka, ktorým je spoločnosť J&amp;T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (<b>JTRE Holding</b>), ktorý priamo vlastní 100% podiel a 100% hlasovacích práv v Ručiteľovi. Emitenta teda nepriamo ovláda a kontroluje spoločnosť JTRE Holding, v každom prípade na základe vlastníctva 100% podielu na základnom imaní a 100% hlasovacích práv Ručiteľa. Spoločnosť JTRE Holding ovláda skupinu spoločností, do ktorej patrí Emitent aj Ručiteľ a sama je spoločne ovládaná týmito osobami s nasledovnými podielmi na základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fulop (16,2%), Michal Borguľa (16,2%).</p> <p>Ručiteľ a ním ovládané spoločnosti vrátane Emitenta sa ďalej označujú spoločne aj ako <b>Skupina Vealio</b>. JTRE Holding a ním ovládané spoločnosti vrátane Emitenta a Ručiteľa sa ďalej označujú spoločne aj ako <b>Skupina JTRE</b>.</p>

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
	<p>Organizačná štruktúra Skupiny JTRE a Skupiny Vealio k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu je nasledovná:</p> <pre> graph TD     JTH["J&amp;T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (CYP)"]     PK["PETER KORBAČKA (19,0%)"]     PR["PETER REMENÁŘ (16,2%)"]     PP["PAVEL PELIKÁN (16,2%)"]     JK["JURAJ KALMAN (16,2%)"]     MF["MIROSLAV FULOP (16,2%)"]     MB["MICHAL BORGUICA (16,2%)"]          JTH --- PK     JTH --- PR     JTH --- PP     JTH --- JK     JTH --- MF     JTH --- MB          JTH --- O["Ostatné spoločnosti skupiny JTRE"]          JTH --- 100_1["100%"] --- VL["VEALIO LIMITED (CYP) (Ručiteľ)"]          VL --- 100_2["100%"] --- JTF["JTRE financing 2, s.r.o. (Emitent)"]          VL --- 100_3["100%"] --- W["Wendel, s.r.o. (Projekt Panorama Business II)"]     VL --- 100_4["100%"] --- A["Aken s.r.o. (Zamýšľaná pre projekt Panorama Business III)"]     VL --- 100_5["100%"] --- Z["Zuckermanel byty, s.r.o."]          Z --- 100_6["100%"] --- B["Bratislavské podhradie, s.r.o."]     </pre> <p>*Údaje uvedené v percentách vyjadrujú jednotlivé podiely na hlasovacích právach a na základnom imaní.</p>	
B.9	Ak sa urobí prognóza alebo odhad zisku, uveďte jeho číselný údaj.	Emitent nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v tomto Prospekte neuvádza.
B.10	Opis povahy všetkých výhrad v audítorskej správe o historických finančných informáciách.	Nepoužije sa. Vzhľadom na to, že Emitent vznikol zápisom do obchodného registra menej než dva mesiace pred vyhotovením tohto Prospektu a od svojho vzniku nevykonával žiadnu činnosť, neboli vyhotovené žiadne audítorské správy vo vzťahu k historickým finančným informáciám.
B.12	<p>Vybrané kľúčové historické finančné informácie o Emitentovi za každý finančný rok obdobia, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie a za každé nasledujúce finančné medzioddobie, doplnené porovnávacími údajmi za rovnaké obdobie predchádzajúceho finančného roka okrem prípadov, ak požiadavka na porovnávacie súvahové údaje nie je splnená uvedením koncoročných súvahových údajov.</p> <p>Vzhľadom na to, že Emitent vznikol zápisom do obchodného registra menej než dva mesiace pred vyhotovením tohto Prospektu a od svojho vzniku nevykonával žiadne činnosti, uvádza sa len vstupný výkaz finančnej pozície (súvaha) Emitenta podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) k 20. aprílu 2018 vypracovaný pre účely tohto Prospektu.</p>	

Prvok	Požiadavka na zverejnenie																													
	<p>VSTUPNÝ VÝKAZ FINANČNEJ POZÍCIE podľa IFRS k 20. aprílu 2018</p> <table border="1" data-bbox="268 360 965 757"> <tr><td colspan="2">EUR</td></tr> <tr><td>Dlhodobý majetok</td><td>0</td></tr> <tr><td>Krátkodobý majetok</td><td>5 000</td></tr> <tr><td>Pohľadávky za upísané vlastné imanie</td><td>5 000</td></tr> <tr><td><b>MAJETOK CELKOM</b></td><td><b>5 000</b></td></tr> <tr><td colspan="2">VLASTNÝ KAPITÁL A ZÁVÄZKY</td></tr> <tr><td>VLASTNÉ IMANIE</td><td>5 000</td></tr> <tr><td>Základné imanie</td><td>5 000</td></tr> <tr><td><b>VLASTNÉ IMANIE CELKOM</b></td><td><b>5 000</b></td></tr> <tr><td colspan="2">Dlhodobé záväzky</td></tr> <tr><td>Krátkodobé záväzky</td><td>0</td></tr> <tr><td><b>ZÁVÄZKY CELKOM</b></td><td><b>0</b></td></tr> <tr><td colspan="2"><b>VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY CELKOM</b></td></tr> <tr><td colspan="2"><b>5 000</b></td></tr> </table> <p><i>Zdroj: Účtovníctvo Emitenta</i></p> <p><b>Vyhlasenie, že nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vyhládok emitenta od dátumu jeho posledných uverejnených auditovaných finančných výkazov alebo opis všetkých podstatných nepriaznivých zmien.</b></p> <p>Emitent vyhlasuje, že od dátumu jeho vzniku nedošlo k žiadnej nepriaznivej zmene vyhládok alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii alebo vyhládkach Emitenta.</p>		EUR		Dlhodobý majetok	0	Krátkodobý majetok	5 000	Pohľadávky za upísané vlastné imanie	5 000	<b>MAJETOK CELKOM</b>	<b>5 000</b>	VLASTNÝ KAPITÁL A ZÁVÄZKY		VLASTNÉ IMANIE	5 000	Základné imanie	5 000	<b>VLASTNÉ IMANIE CELKOM</b>	<b>5 000</b>	Dlhodobé záväzky		Krátkodobé záväzky	0	<b>ZÁVÄZKY CELKOM</b>	<b>0</b>	<b>VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY CELKOM</b>		<b>5 000</b>	
EUR																														
Dlhodobý majetok	0																													
Krátkodobý majetok	5 000																													
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	5 000																													
<b>MAJETOK CELKOM</b>	<b>5 000</b>																													
VLASTNÝ KAPITÁL A ZÁVÄZKY																														
VLASTNÉ IMANIE	5 000																													
Základné imanie	5 000																													
<b>VLASTNÉ IMANIE CELKOM</b>	<b>5 000</b>																													
Dlhodobé záväzky																														
Krátkodobé záväzky	0																													
<b>ZÁVÄZKY CELKOM</b>	<b>0</b>																													
<b>VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY CELKOM</b>																														
<b>5 000</b>																														
<b>B.13</b>	<b>Opis všetkých nedávnych udalostí špecifických pre Emitenta</b>	Žiadne také udalosti. Emitent je novozaložená spoločnosť, ktorá sa počas svojej existencie nikdy neocitla v platobnej neschopnosti, nevyvíjala žiadnu činnosť a neprevzala žiadne záväzky.																												
<b>B.14</b>	<b>Závislosť Emitenta od iných subjektov v skupine. (Pozri aj informáciu uvedenú v prvku B.5).</b>	<p>Emitent je závislý na svojej materskej spoločnosti, ktorou je Ručiteľ a tiež na spoločnosti JTRE Holding, ktorá priamo vlastní 100% podiel v Ručiteľovi, a tak nepriamo celkom vlastní a ovláda Emitenta. Skupina Vealio a Skupina JTRE ako aj ich ovládajúce osoby sú bližšie opísané v prvku B.5 a B.16.</p> <p>Emitent bol zriadený za účelom vydania Dlhopisov a poskytovania pôžičiek a úverov niektorým subjektom zo Skupiny Vealio alebo zo širšej Skupiny JTRE. Schopnosť Emitenta splniť záväzky tak bude významne ovplyvnená schopnosťou daného člena Skupiny JTRE splniť záväzky voči Emitentovi, čo vytvára závislosť zdrojov príjmov Emitenta na danom členovi Skupiny JTRE a jeho hospodárskych výsledkoch.</p> <p>Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu Emitent neposkytol žiadne pôžičky ani nevydal žiadne investičné nástroje, ktoré by zakladali úverovú angažovanosť Emitenta voči tretej osobe.</p>																												
<b>B.15</b>	<b>Opis hlavných činností Emitenta.</b>	Hlavnou činnosťou Emitenta bude poskytnutie finančných prostriedkov formou pôžičky alebo úveru ostatným spoločnostiam v Skupine. Okrem tohto Emitent nevykonáva a neplánuje vykonávať žiadne ďalšie činnosti.																												
<b>B.16</b>	<b>Uveďte, či je Emitent priamo alebo nepriamo vlastnený alebo ovládaný a kým a opíšte povahu tohto ovládania.</b>	<p>Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100% obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je Ručiteľ. Emitent je nepriamo celkom vlastnený a ovládaný spoločnosťou JTRE Holding, ktorá vlastní 100% podiel a 100% hlasovacích práv v Ručiteľovi.</p> <p>Spoločnosť JTRE Holding ovláda Skupinu JTRE a v rámci nej Skupinu Vealio a sama je ovládaná a vlastnená týmito osobami s nasledovnými podielmi na základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fulop (16,2%) a Michal Borguľa (16,2%).</p>																												

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
		Vzťah ovládania spoločnosti JTRE Holding uvedenými osobami je založený na základe vlastníctva príslušného podielu na základnom imaní spoločnosti JTRE Holding.
B.17	Úverové ratingy [...]	Nepoužije sa. Ani Emitentovi ani Dlhopisom nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že pre účely tejto Emisie bude rating udelený.
B.18	Povaha a rozsah záruky	Ručiteľ sa bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje každému majiteľovi dlhopisov (ďalej len <b>Majiteľ dlhopisov</b> ) podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek záväzok z Dlhopisov v deň jeho splatnosti, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta.
B.19	<b>Informácie o Ručiteľovi</b>	
B.19 /B.1	Obchodný názov Ručiteľa	Obchodné meno: VEALIO LIMITED Identifikačné číslo: HE 228864
B.19 /B.2	Domicil a právna forma Ručiteľa, právne predpisy, podľa ktorých Ručiteľ vykonáva činnosť, a krajina založenia.	Sídlo: Klimentos, 41-43 Klimentos tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nikózia, Cyperská republika Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným ( <i>limited liability company</i> ) Domicil a krajina založenia: Cyperská republika Ručiteľ bol založený, existuje a vykonáva svoju činnosť podľa práva Cyperskej republiky. Jeho činnosť zahŕňa najmä nadobúdanie vlastníckych podielov, investícií a aktív, financovanie spoločností a činnosť obchodného poradcu.
B.19 /B.4b	Opis všetkých známych trendov ovplyvňujúcich Ručiteľa a odvetvia, v ktorých pôsobí.	Nepoužije sa. Ručiteľovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, o ktorých je reálne pravdepodobné, že budú mať podstatný vplyv na perspektívu Ručiteľa minimálne počas bežného finančného roka.
B.19 /B.5	Opis skupiny a postavenie Ručiteľa v skupine.	Organizačná štruktúra Skupiny Vealio a širšej Skupiny JTRE je uvedená v prvku B.5 vyššie.
B.19 /B.9	Ak sa urobí prognóza alebo odhad zisku, uveďte jeho číselný údaj.	Ručiteľ nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v tomto Prospekte neuvádza.
B.19 /B.10	Výhrady v audítorskej správe.	Konsolidovanú ako aj individuálnu účtovnú závierku Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2017 zostavenú v súlade s IFRS, overila spoločnosť KPMG Limited, Esperidon 12, 1087, Nicosia, Cyperská republika. Individuálnu účtovnú závierku Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016 zostavenú v súlade s IFRS, overila spoločnosť Morison Patsalides Limited, Athalassis Tower 2, 95 Athalassis Avenue, 2013 Nicosia, Cyperská republika. Vo svojej správe k individuálnej účtovnej závierke Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016 uviedol audítor nasledovnú výhradu:



Prvok	Požiadavka na zverejnenie
	<p><i>Významná neistota súvisiaca s nepretržitým pokračovaním v činnosti</i></p> <p><i>Upozorňujeme na poznámku 2 k účtovnej závierke, ktorá uvádza, že hoci spoločnosť vykázala zisk vo výške 20.486 eur za rok končiaci 31. decembra 2016 (2015: strata 23.092 eur), krátkodobé záväzky spoločnosti k danému dňu prekročili jej obežný majetok o 265.215 eur (2015: 4.149.928 eur). Ako uvádza poznámka 2, tieto udalosti alebo podmienky, spolu s ďalšími záležitosťami uvedenými v poznámke 2, poukazujú na existenciu významnej neistoty, ktorá môže vyvolať vážne pochybnosti o schopnosti spoločnosti naďalej nepretržite pokračovať v činnosti (going concern). Náš názor vo vzťahu k tejto záležitosti ostáva nezmenený.</i></p> <p>Podobne vo svojej správe k individuálnej účtovnej závierke Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2017 uviedol audítor nasledovnú výhradu:</p> <p><i>Významná neistota súvisiaca s nepretržitým pokračovaním v činnosti</i></p> <p><i>Upozorňujeme na poznámku 17 k účtovnej závierke, ktorá uvádza, že hoci spoločnosť vykázala zisk vo výške 20.177 eur za rok končiaci sa 31. decembra 2017, krátkodobé záväzky spoločnosti k danému dňu prekročili jej obežný majetok o 1.873.011 eur. Ako uvádza poznámka 17, tieto udalosti alebo podmienky, spolu s ďalšími záležitosťami uvedenými v poznámke 17, poukazujú na existenciu významnej neistoty, ktorá môže vyvolať vážne pochybnosti o schopnosti spoločnosti naďalej nepretržite pokračovať v činnosti (going concern). Náš názor vo vzťahu k tejto záležitosti ostáva nezmenený.</i></p> <p>V auditorskej správe ku konsolidovanej závierke Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2017 neboli uvedené žiadne výhrady týkajúce sa neistoty súvisiacej s nepretržitým pokračovaním v činnosti a ani žiadne iné výhrady.</p>
<p><b>B.19 /B.12</b></p>	<p><b>Vybrané kľúčové historické finančné informácie o Ručiteľovi za každý finančný rok obdobia, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie a za každé nasledujúce finančné medziobdobie, doplnené porovnávacími údajmi za rovnaké obdobie predchádzajúceho finančného roka okrem prípadov, ak požiadavka na porovnanie súvahových údajov nie je splnená uvedením koncoročných súvahových údajov.</b></p>
<p>Nasledovné vybrané údaje pochádzajú z auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2017, auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2017 a auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2016, vždy podľa štandardov IFRS.</p> <p>Za rok končiaci 31. decembra 2016 Ručiteľ ešte nemal povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku za Skupinu Vealio. Z tohto dôvodu sa uvádzajú iba údaje z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2016 a z dôvodu porovnateľnosti tiež z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2017.</p>	

Prvok	Požiadavka na zverejnenie				
<b>Výkaz finančnej pozície</b>					
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<i>tis. EUR</i>	(konsolidované)	(konsolidované)	(individuálne)	(individuálne)	(individuálne)
<b>Majetok</b>					
Nehmotný majetok	11	-	-	-	-
Nehmotnosti, zariadenia a vybavenie	2.319	-	-	-	-
Investičný majetok	97.332	-	-	-	-
Pohľadávky z obchodného styku	1.691	-	-	-	-
Pôžičky a zálohové platby	5.913	-	-	-	-
Investície do dcérskej spoločnosti	-	-	1.848	220	4.411
Platby vopred	103	-	-	-	-
<b>Dlhodobý majetok celkom</b>	<b>107.369</b>	<b>-</b>	<b>1.848</b>	<b>220</b>	<b>4.411</b>
Zásoby	32.414	-	-	-	-
Pohľadávky z obchodného styku	1.535	-	297	-	-
Finančné nástroje	1.200	220	-	-	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	5.837	-	-	-	-
Ostatné pohľadávky	378	-	-	-	-
Platby vopred	821	-	-	-	-
<b>Obežný majetok celkom</b>	<b>42.185</b>	<b>220</b>	<b>298</b>	<b>220</b>	<b>4.412</b>
<b>Majetok celkom</b>	<b>149.554</b>	<b>220</b>	<b>2.146</b>	<b>220</b>	<b>4.412</b>
<b>Vlastné imanie a záväzky</b>					
Základné imanie	1	1	1	1	1
Kapitálové rezervy	16.433	-	-	-	-
Nerozdelený zisk / (Neuhradené straty minulých rokov)	4.591	-46	-26	-46	-67
<b>Vlastné imanie celkom</b>	<b>21.025</b>	<b>-45</b>	<b>-25</b>	<b>-45</b>	<b>-66</b>
<b>Záväzky</b>					
Bankové úvery a pôžičky - dlhodobá časť	16.788	-	-	-	327
Záväzky z obchodného styku	3.182	-	-	-	-
Ostatné záväzky	487	-	-	-	-
Odložené daňová povinnosť	7.504	-	-	-	-
<b>Dlhodobé záväzky celkom</b>	<b>27.961</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>327</b>
Úvery a pôžičky - krátkodobá časť	84.794	258	275	258	-
Záväzky z obchodného styku	6.762	2	1.895	7	4.150
Splatná daň z príjmov	1.617	-	-	-	-
Ostatné záväzky	1.887	5	-	-	-
Odložené príjmy	5.508	-	-	-	-
<b>Krátkodobé záväzky celkom</b>	<b>100.568</b>	<b>265</b>	<b>2.171</b>	<b>266</b>	<b>4.150</b>
<b>Záväzky celkom</b>	<b>128.529</b>	<b>265</b>	<b>2.171</b>	<b>266</b>	<b>4.477</b>
<b>Vlastné imanie a záväzky celkom</b>	<b>149.554</b>	<b>220</b>	<b>2.146</b>	<b>220</b>	<b>4.412</b>

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľa

Prvok	Požiadavka na zverejnenie				
<b>Výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku</b>					
<i>tis. EUR</i>	31/12/2017 (konsolidované)	31/12/2016 (konsolidované)	31/12/2017 (individuálne)	31/12/2016 (individuálne)	31/12/2015 (individuálne)
Prijmy z prenájmu investičného majetku	204	-	-	-	-
Prijmy z predaja zhodnoteného majetku	520	-	-	-	-
Ostatné prevádzkové výnosy	-	-	77	44	-
<b>Celkové prevádzkové výnosy</b>	<b>724</b>	<b>-</b>	<b>77</b>	<b>44</b>	<b>-</b>
Náklady na predaj zhodnoteného majetku	-449	-	-	-	-
Ostatné prevádzkové náklady	-166	-14	-48	-14	-11
<b>Celkové prevádzkové náklady</b>	<b>-615</b>	<b>-14</b>	<b>-48</b>	<b>-14</b>	<b>-11</b>
<b>Prevádzkový výsledok hospodárenia</b>	<b>109</b>	<b>-14</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>-11</b>
Finančné výnosy	77	44	-	-	-
Finančné náklady	-95	-9	-9	-9	-12
Čisté finančné (náklady) / výnosy	-18	35	-9	-9	-12
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	4.546	-	-	-	-
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b>	<b>4.637</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>-23</b>
Daň z príjmov	-	-	-	-	-
<b>Výsledok hospodárenia po zdanení</b>	<b>4.637</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>-23</b>
Ostatné súčasti komplexného výsledku za účtovné obdobie (po zdanení)	-	-	-	-	-
<b>Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie</b>	<b>4.637</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>-23</b>

*Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľa*

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

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

**Opis významných zmien vo finančnej alebo obchodnej pozícii nasledujúcich po období, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie.**

Od začiatku roka 2018 bol stavebný bankový úver vo výške 36.010 tis. EUR so splatnosťou 28. februára 2018 nahradený investičným úverom splatným 31. decembra 2022 a došlo tiež k splateniu záväzkov z akvizície dcérskych spoločností v sume 1.848 tis. EUR. Tým boli významne znížené krátkodobé záväzky Ručiteľa, čo do značnej miery adresuje situáciu opísanú vo výhrade audítora k 31. decembru 2017 ohľadom schopnosti trvalého pokračovania v činnosti Ručiteľa.

Okrem uvedeného od 31. decembra 2017, 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.

<b>B.19 /B.13</b>	<b>Opis všetkých nedávnych udalostí špecifických pre Ručiteľa [...]</b>	Informácie o udalostiach s podstatným významom pri hodnotení platobnej schopnosti Ručiteľa, ktoré nastali v období od poslednej auditovanej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2017 do dátumu vyhotovenia tohto Prospektu, sú uvedené v prvku B.19/B.12.
<b>B.19 /B.14</b>	<b>Závislosť Ručiteľa od iných subjektov v skupine. (Pozri aj informáciu uvedenú v prvku</b>	Ručiteľ predovšetkým drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach zo Skupiny Vealio. 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.

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
	<b>B.5).</b>	Informácie o Skupine Vealio a širšej Skupine JTRE sú uvedené v prvku B.5 tohto súhrnu, informácie o ovládaní Ručiteľa je možné nájsť v prvku B.19/B.16 tohto súhrnu.
<b>B.19 /B.15</b>	<b>Opis hlavných činností Ručiteľa.</b>	Ručiteľ je holdingová spoločnosť, ktorá predovšetkým spravuje svoje majetkové účasti v Skupine Vealio a poskytuje manažérske, ručiteľské a správne služby pre spoločnosti v Skupine Vealio aj mimo nej.
<b>B.19 /B.16</b>	<b>Uveďte, či je Ručiteľ priamo alebo nepriamo vlastnený alebo ovládaný a kým a opíšte povahu tohto ovládania.</b>	<p>Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100% obchodného podielu a hlasovacích práv v Ručiteľovi spoločnosť JTRE Holding, ktorá vlastní 100% podiel a 100% hlasovacích práv v Ručiteľovi.</p> <p>Spoločnosť JTRE Holding ovláda Skupinu JTRE a v rámci nej Skupinu Vealio a sama je ovládaná a vlastnená týmito osobami s nasledovnými podielmi na základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fulop (16,2%) a Michal Borguľa (16,2%). Vzťah ovládania spoločnosti JTRE Holding uvedenými osobami je založený na základe vlastníctva príslušného podielu na základnom imaní spoločnosti JTRE Holding.</p>
<b>B.19 /B.17</b>	<b>Úverové ratingy [...]</b>	<p>Nepoužije sa.</p> <p>Ručiteľovi nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že pre účely tejto Emisie bude rating udelený.</p>

## Oddiel C – Cenné papiere

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
C.1	<b>Opis druhu a triedy cenných papierov, ponúkaných alebo prijímaných na obchodovanie, vrátane identifikačného čísla cenného papiera.</b>	Druh a trieda cenných papierov: Dlhopis Forma a podoba cenných papierov: Dlhopisy vo forme na doručiteľa, v zaknihovanej podobe. ISIN: SK4120014283 Názov cenného papiera: Dlhopis JTREF 4,50/2023 Menovitá hodnota jedného Dlhopisu je 1.000 EUR.
C.2	<b>Mena Emisie cenných papierov.</b>	Dlhopisy budú vydané v mene euro.
C.5	<b>Opis všetkých obmedzení voľnej prevoditeľnosti cenných papierov.</b>	Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená.
C.8	<b>Opis práv spojených s cennými papiermi, vrátane hodnotiaceho zariadenia a obmedzení týchto práv.</b>	<p>Práva spojené s Dlhopismi a postup pri ich vykonávaní upravujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Zákon o dlhopisoch, Zákon o cenných papieroch, Obchodný zákonník a Zákon o konkurze. Majiteľ dlhopisu má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty a vyplatenie príslušného úrokového výnosu, v každom prípade v súlade s Podmienkami Dlhopisov.</p> <p>Práva spojené s Dlhopismi nebudú obmedzené, s výnimkou všeobecných obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne (predovšetkým podľa Zákona o konkurze).</p> <p>Práva z Dlhopisov sa premlčujú uplynutím 10 rokov odo dňa ich splatnosti.</p> <p>Závazky z Dlhopisov budú zakladat' priame, všeobecné, s výnimkou Ručiteľského vyhlásenia nezabezpečené, nepodmienené a nepodriadené záväzky Emitenta, ktoré sú vzájomne rovnocenné (<i>pari passu</i>) a budú vždy postavené čo do poradia svojho uspokojovania rovnocenne (<i>pari passu</i>) medzi sebou navzájom a aspoň rovnocenne (<i>pari passu</i>) voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nezabezpečeným, resp. obdobne zabezpečeným, nepodmieneným a nepodriadeným záväzkom Emitenta, s výnimkou tých záväzkov Emitenta, o ktorých tak ustanovujú kogentné ustanovenia právnych predpisov.</p> <p>Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa Zákona o konkurze, bude podriadená akákoľvek pohľadávka z Dlhopisov voči Emitentovi, ktorej veriteľom je alebo kedykoľvek počas jej existencie bola osoba, ktorá je alebo kedykoľvek od vzniku pohľadávky bola spriaznenou osobou Emitenta v zmysle §9 Zákona o konkurze. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol 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.</p> <p>Žiadna iná osoba okrem Ručiteľa neposkytuje ohľadom Dlhopisov žiadne ručenie ani iné zabezpečenie v prospech Majiteľov dlhopisov.</p>

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
C.9	<p><b>Údaje o nominálnej úrokovej sadzbe, dátume, od ktorého sa úrok stáva splatným, dátumoch splatnosti úroku, výnosoch a názve zástupcu držiteľov dlhových cenných papierov.</b></p>	<p><b>Nominálna úroková sadzba a úrokový výnos</b></p> <p>Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 4,50 % p.a. Úrokové výnosy budú narastať od prvého dňa každého Výnosového obdobia do posledného dňa Výnosového obdobia. Úrokové výnosy budú vyplácané za každé Výnosové obdobie spätne, vždy 24. júla každého roka, prvýkrát 24. júla 2019.</p> <p><b>Konvencia</b></p> <p>Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom za obdobie kratšie ako jeden rok sa použije konvencia pre výpočet úrokov „Standard BCK 30E/360“ (tzn. že na účely výpočtu úrokového výnosu sa má za to, že jeden rok má 360 dní, rozdelených do 12 mesiacov po 30 kalendárnych dňoch a v prípade neúplného mesiaca sa použije skutočný počet dní.</p> <p><b>Deň vydania Dlhopisov</b></p> <p>Deň vydania Dlhopisov (dátum Emisie) je stanovený na 24. júl 2018.</p> <p><b>Deň splatnosti</b></p> <p>Ak nedôjde k predčasnému splateniu, Menovitá hodnota dlhopisov bude jednorazovo splatná dňa 24. júla 2023.</p> <p><b>Predčasná splatnosť z rozhodnutia Emitenta</b></p> <p>Najskôr k tretiemu výročiu Dňa vydania dlhopisov a potom ku každému nasledujúcemu Dňu výplaty úrokov až do Dňa konečnej splatnosti môže Emitent určiť, že sa všetky Dlhopisy alebo ich časť stávajú predčasne splatné k tretiemu výročiu Dňa vydania dlhopisov resp. k danému Dňu výplaty úrokov. V takom prípade Emitent Majiteľom dlhopisov uhradí menovitou hodnotu, doposiaľ akumulovaný úrok a tiež mimoriadny úrok 1/60 Úrokovej sadzby za každý aj začatý mesiac odo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta až do Dňa konečnej splatnosti.</p> <p><b>Zástupca Majiteľov dlhopisov</b></p> <p>Nebol ustanovený žiadny zástupca Majiteľov dlhopisov.</p>
C.10	<b>Derivátová zložka.</b>	Nepoužije sa, pretože Dlhopis nemá žiadnu derivátovú zložku.
C.11	<b>Prijatie na obchodovanie.</b>	Emitent požiadá najneskôr po upísaní celkovej menovitej hodnoty Dlhopisov alebo po uplynutí lehoty na upísovanie Dlhopisov (ak celková menovitá hodnota Dlhopisov nebude upísaná do konca lehoty stanovenej na upísovanie) Burzu cenných papierov v Bratislave, a.s. (ďalej len <b>BCPB</b> ) o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadala ani nemieni požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na žiadnom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.

## Oddiel D – Riziká

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
<b>D.2</b>	<b>Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre Emitenta.</b>	<p>Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti</li> <li>• Riziko vyplývajúce z použitia výťažku emisie Dlhopisov na financovanie projektov Skupiny Vealio</li> <li>• Riziko prevádzkovej závislosti na Skupine Vealio</li> <li>• Riziko stretu záujmov medzi akcionárom Emitenta a Majiteľmi dlhopisov</li> <li>• Riziko zmeny akcionárskej štruktúry</li> <li>• Riziko spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím</li> <li>• Súdne a iné konania</li> <li>• Riziko spojené s prípadným konkurzným (insolvenčným) konaním</li> <li>• Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze</li> <li>• Riziko sekundárnej závislosti od rizík Skupiny Vealio</li> </ul>
	<b>Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre Ručiteľa.</b>	<p>Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine Vealio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Závislosť Ručiteľa od príjmov od dcérskych spoločností</li> <li>• Kreditné riziko z prenájmu nehnuteľností a finančných aktivít</li> <li>• Riziko likvidity</li> <li>• Trhové riziko zmien sadzieb na finančných trhoch</li> <li>• Riziko konkurencie a zníženia trhového nájomného</li> <li>• Závislosť Skupiny Vealio na prenájme nehnuteľností a celkových ekonomických podmienkach</li> <li>• Riziko väd realitných projektov a iné riziká súvisiace s akvizíciami nehnuteľností</li> <li>• Riziko straty kľúčových osôb a úniku informácií</li> <li>• Riziko predčasného ukončenia nájomnej zmluvy zo strany súčasných alebo budúcich nájomcov</li> <li>• Riziko zmeny hodnoty aktív</li> <li>• Riziko nedostatočného poistenia majetku</li> <li>• Závislosť Ručiteľa na miere zadlžovania cieľovej skupiny nájomníkov</li> <li>• Riziko spojené s nízkou likviditou nehnuteľností</li> <li>• Riziko meniacich sa preferencií nájomcov a nutnosť kontinuálnych investícií</li> </ul>
<b>D.3</b>	<b>Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre cenné papiere.</b>	<p>Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom sú:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciálny investor by nemal investovať do Dlhopisov bez odborného posúdenia, ktoré urobí buď sám alebo spolu s finančným poradcom. Investor by mal mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká investície do Dlhopisov.</li> <li>• Riziko nesplatenia</li> <li>• Riziko pevne určenej úrokovej sadzby</li> </ul>

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riziko prijatia ďalšieho dlhového financovania Emitentom či Ručiteľom</li> <li>• Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov</li> <li>• Menové riziko</li> <li>• Riziko inflácie</li> <li>• Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane</li> <li>• Riziká vyplývajúce zo zmeny práva</li> <li>• Riziko skrátenia objednávky Dlhopisov</li> <li>• Riziko zákonnosti kúpy Dlhopisov</li> <li>• Riziko predčasného splatenia</li> <li>• Obmedzenie Ručiteľského vyhlásenia, záväzky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené</li> <li>• Riziko neúčinnosti Ručiteľského vyhlásenia</li> <li>• Riziko vymáhania nárokov v rôznych jurisdikciách</li> <li>• Riziko nepredvídateľnej udalosti, tzv. „force majeure“</li> <li>• Na výnos investície do Dlhopisov môžu mať vplyv poplatky a iné výdavky</li> </ul>

#### Oddiel E – Ponuka

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
<b>E.2b</b>	<b>Dôvody ponuky a použitia výnosov, ak sú iné než tvorba zisku alebo zaistenie proti určitým rizikám.</b>	<p>Účelom použitia finančných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s emisiou, týkajúcich sa najmä vypracovania Prospektu a súvisiacich služieb, schválenia Prospektu, pridelenia ISIN, vydania Dlhopisov, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, právnych služieb a iných odborných činností (odmeny, náklady a výdavky spolu v odhadovanej výške okolo 1.069.500 EUR) je primárne financovanie spoločností v Skupine Vealio alebo v širšej Skupine JTRE prostredníctvom pôžičky.</p> <p>Emitent očakáva, že peňažné prostriedky budú použité najmä na refinancovanie existujúcich úverov a pôžičiek a na financovanie ďalších podnikateľských aktivít.</p>
<b>E.3</b>	<b>Opis podmienok ponuky.</b>	<p>Predpokladaný objem Emisie (t.j. najvyššia suma menovitých hodnôt) je do 47.000.000 EUR. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1.000 EUR. Dlhopisy budú ponúkané v Slovenskej republike na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa ustanovenia § 120 Zákona o cenných papieroch.</p> <p>Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upisovania) Dlhopisov potrvá odo dňa 9. júla 2018 do dňa 9. júla 2019 (12:00 hod.). Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t.j. začiatku pripisovania Dlhopisov na príslušné účty) a zároveň aj dátum vydania Dlhopisov bude 24. júl 2018.</p> <p>Dlhopisy budú vydávané priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t.j. pripisovania na príslušné majetkové účty) skončí najneskôr jeden mesiac po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov alebo jeden mesiac po upísaní najvyššej sumy menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr). Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy v menšom objeme, než bola najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú. Minimálna výška objednávky je stanovená na jeden kus Dlhopisu. Maximálna výška objednávky</p>



Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
		<p>(teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov. Čistá kúpna cena Dlhopisov, ktorá bude vyplatená Emitentovi, môže byť znížená o odmenu, poplatky či výdavky spojené s upísaním a kúpou Dlhopisov.</p> <p>Podmienkou účasti na verejnej ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom totožnosti. Investori budú uspokojovaní podľa času zadania svojich objednávok, pričom po naplnení celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené, takže nemôže nastať situácia znižovania upisovania. Po upísaní a pripísaní Dlhopisov na účty Majiteľov dlhopisov bude Majiteľom dlhopisov zaslané potvrdenie o upísaní Dlhopisov, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Dlhopisy budú na základe pokynu Hlavného manažéra bez zbytočného odkladu pripísané na účty Majiteľov dlhopisov vedené v Príslušnej evidencii.</p> <p>Po predaji Dlhopisov v primárnej ponuke môže prebehnúť sekundárna ponuka zo strany finančných sprostredkovateľov na základe poskytnutého súhlasu Emitenta s použitím Prospektu.</p>
E.4	<p><b>Opis všetkých záujmov, ktoré sú pre Emisiu/ponuku podstatné [...]</b></p>	<p>Nepoužije sa.</p> <p>Ku dňu vyhotovenia Prospektu Emitentovi nie je známy žiadny záujem akejkoľvek fyzickej alebo právnickej osoby zúčastnenej na Emisii, ktorý by bol pre Emisiu/ponuku podstatný.</p>
E.7	<p><b>Odhadované náklady, ktoré Emitent alebo ponúkajúci účtuje investorovi.</b></p>	<p>V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov a pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu formou verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udelenému Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím tohto Prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho 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.</p> <p>Poplatky účtované zo strany ďalších vybraných finančných sprostredkovateľov, ktorým Emitent udelí súhlas k použitiu prospektu a ktorí v čase schválenia prospektu nie sú známi, ako aj iné podmienky ponuky budú poskytnuté investorom zo strany finančného sprostredkovateľa v čase uskutočnenia ponuky Dlhopisov.</p>

## 2. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

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

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

*Poradie rizikových faktorov popísaných nižšie nenačňuje ich význam, pravdepodobnosť ich výskytu ani ich potenciálny vplyv na činnosť Emitenta alebo Ručiteľa. 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.*

### 2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

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

#### ***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 bude poskytovanie úverov alebo pôžičiek z výťažku z emisie Dlhopisov spoločnostiam v Skupine Vealio a prípadne v širšej Skupine JTRE. Hlavným zdrojom príjmov Emitenta teda budú splátky úverov alebo pôžičiek od spoločností zo Skupiny Vealio alebo širšej Skupiny JTRE. Schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky z Dlhopisov sa preto bude odvíjať od schopnosti spoločností zo Skupiny Vealio (prípadne širšej Skupiny JTRE) 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 Vealio alebo širšej Skupiny JTRE 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 vnútro skupinového financovania) nebol dostatočný na ich úplné splatenie.

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

Emitent použije výťažok získaný z emisie Dlhopisov na refinancovanie spoločností v Skupine Vealio, prípadne v širšej Skupine JTRE. Jednotlivé spoločnosti Skupiny Vealio a Skupiny JTRE 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 projektov môže mať negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Napriek tomu, že Emitent je súčasťou skupiny, ktorá prevádzkuje kvalitné realitné projekty, 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 Vealio***

Prevádzka Emitenta je závislá na zdieľaní administratívnej, účtovnej a IT infraštruktúry celej Skupiny Vealio, prípadne širšej Skupiny JTRE. 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 Vealio, prípadne širšej Skupiny JTRE, 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 stretu záujmov medzi akcionárom Emitenta a Majiteľmi dlhopisov***

Emitent je 100 % priamou dcérskou spoločnosťou Ručiteľa. V budúcnosti nemožno vylúčiť zmeny stratégie Ručiteľa alebo jeho akcionárov, v dôsledku ktorých budú podniknuté kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív atď.), ktoré môžu byť vedené so zreteľom na prospech Skupiny Vealio alebo širšej Skupiny JTRE ako takej skôr ako v prospech Emitenta. Také zmeny môžu mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

#### ***Riziko zmeny akcionárskej štruktúry***

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

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

Právne, regulačné a daňové prostredie na Slovensku je predmetom zmien a zákony nemusia byť vždy uplatňované súdmi a orgánmi verejnej moci jednotne. Zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhliadky Emitenta. Potenciálne súdne spory by mohli do určitej miery a na určitý čas obmedziť Emitenta v nakladaní so svojím majetkom, prípadne vyvolať dodatočné náklady na strane Emitenta.

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

Dodržiavanie platných právnych noriem podlieha kontrole príslušných orgánov a ich porušenie môže viesť k uloženiu sankcií, vrátane sankcií finančných či sankcií spočívajúcich v prerušení či zákazu činnosti. Hoci si

Emitent nie je vedomý žiadneho porušenia platnej legislatívy, nemožno prípadné porušenie a tomu zodpovedajúce sankcie v budúcnosti úplne vylúčiť.

### ***Súdne a iné konania***

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

### ***Riziko spojené s prípadným konkurzným (insolvenčným) konaním***

Ak Emitent nebude schopný plniť svoje splatné záväzky, môže byť na jeho majetok vyhlásený konkurz. V súlade s Nariadením EÚ o konkurznom konaní platí, že súd príslušný na začatie konkurzného konania vo vzťahu k spoločnosti, je súd členského štátu Európskeho hospodárskeho priestoru, na ktorého území sa nachádza centrum hlavných záujmov predmetnej spoločnosti tak, ako je tento termín definovaný článku 3(1) Nariadenia EÚ o konkurznom konaní. Určenie centra hlavných záujmov spoločnosti je skutkovou otázkou, na ktorú môžu mať súdy rôznych členských štátov odlišné a dokonca aj protichodné názory. Ak bude Emitent čeliť finančným problémom, nemusí byť možné s určitosťou predvídať, podľa ktorého právneho poriadku alebo právnych poriadkov bude voči nemu začaté a vedené konkurzné alebo obdobné konanie.

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

Od 1. januára 2016 nadobudli účinnosť ustanovenia Obchodného zákonníka o spoločnosti v kríze. Krízou sa podľa ustanovení § 67a a nasl. Obchodného zákonníka rozumie stav, ak je spoločnosť v úpadku alebo jej úpadok hrozí, pričom spoločnosti hrozí úpadok, ak pomer výšky vlastného imania spoločnosti k jej záväzkom je nižší než 8 ku 100. Ak je spoločnosť v kríze, platia niektoré obmedzenia týkajúce sa hlavne transakcií so spriaznenými osobami Emitenta uvedenými v § 67c Obchodného zákonníka. Z pohľadu Majiteľov dlhopisov je potenciálne významné riziko týkajúce sa modifikácie uplatnenia práv z Ručiteľského vyhlásenia.

Emitent je novozaloženou spoločnosťou bez významných záväzkových vzťahov a v čase vyhotovenia tohto Prospektu a pred vydaním Dlhopisov sa nenachádza v kríze. Je pravdepodobné, že Emitent sa v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) vydaním Dlhopisov dostane do krízy a bude v kríze až do splatnosti Dlhopisov. Z tohto dôvodu je tiež pravdepodobné, že zo zverejnených účtovných závierok Emitenta za rok 2018, a tiež následne zverejnených účtovných závierok Emitenta bude zrejmé, že Emitent je v kríze. Tento stav bude možné dovodiť z pomeru vlastného imania a záväzkov Emitenta vo výške uvedenej v danej účtovnej závierke.

Ak bude Emitent v kríze, uplatnia sa niektoré obmedzenia týkajúce sa predovšetkým finančných transakcií Emitenta s jeho spriaznenými osobami uvedenými v § 67c a nasl. Obchodného zákonníka, ale tiež 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 k dátumu vyhotovenia Prospektu, teda v čase, kedy sa Emitent nenachádza 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.

Úprava ustanovení obsiahnutá v Obchodnom zákonníku o kríze je pomerne nová a znenie ustanovení sa v niektorých ohľadoch javí ako neurčité a nejasné. Vyššie uvedené vytvára právnu neistotu ohľadom ich výkladu a aplikácie v praxi. Z tohto dôvodu sa tak nedá vylúčiť riziko, že súdy alebo iné príslušné orgány v budúcnosti prejedikujú, 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.

Akby 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 nesplnil 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. Navyše, samotné pravidlá vzťahujúce sa k spoločnosti v kríze vnášajú do daného procesu dodatočnú komplexitu.

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

Podľa názoru Emitenta ustanovenia o kríze v žiadnom prípade (ani počas prípadnej krízy) nebránia Emitentovi v tom, aby riadne a včas plnil záväzky z Dlhopisov (najmä platil menovitú hodnotu Dlhopisov a výnos Dlhopisov) Majiteľom dlhopisov.

### ***Riziko sekundárnej závislosti od rizík Skupiny Vealio***

Emitent je vystavený sekundárnemu riziku závislosti od rizík týkajúcich sa členov Skupiny Vealio a rizikách realitného trhu. Na Emitenta sa nepriamo vzťahujú rizikové faktory týkajúce sa podnikateľskej činnosti Skupiny Vealio, pričom tie sú bližšie popísané nižšie v časti týkajúcej sa rizikových faktorov vzťahujúcich sa k Ručiteľovi.

## **2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine Vealio**

Naplnenie rizík uvedených nižšie môže negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu Skupiny Vealio, a teda aj samotného Ručiteľa, jeho podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a schopnosť Ručiteľa splniť svoj

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

### ***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 Vealio a poskytovanie úverov a ručenia prevažne spoločnostiam zo Skupiny Vealio. Schopnosť Ručiteľa splniť svoje povinnosti a splniť záväzok z Ručiteľského vyhlásenia je do značnej miery závislá od prijatých platieb od členov Skupiny Vealio a od platieb od externých subjektov. Pokiaľ bude schopnosť členov Skupiny Vealio 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.

Audítori Ručiteľa vo svojich správach k individuálnym účtovným závierkam Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016 a rok končiaci 31. decembra 2017 upozornili na významnú neistotu týkajúcu sa schopnosti Ručiteľa nepretržite pokračovať vo svojej činnosti z dôvodu, že jeho krátkodobé záväzky významnejšie prekračujú jeho obežný majetok. Táto výhrada sa netýka konsolidovanej finančnej situácie Ručiteľa a tiež, v roku 2018 došlo k splateniu krátkodobých záväzkov Ručiteľa vo výške 1,8 mil. EUR, v dôsledku čoho je riziko nepokračovania v činnosti významne znížené. Ručiteľ na individuálnom základe však stále vykazuje záporné vlastné imanie a hoci tento stav nebráni vystaveniu a plneniu Ručiteľského vyhlásenia, predstavuje isté riziko z pohľadu individuálnej finančnej situácie Ručiteľa a jeho bezprostrednej schopnosti plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

### ***Kreditné riziko z prenájmu nehnuteľností a finančných aktivít***

Kreditné riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlžníkov Skupiny Vealio splatiť svoje záväzky z finančných alebo obchodných vzťahov, ktoré môžu viesť k finančným stratám. Skupiny Vealio je vystavená predovšetkým kreditnému riziku z prenájmu nehnuteľností (primárne obchodné pohľadávky) a z finančných aktivít, vrátane vkladov v bankách a finančných inštitúciách, poskytnutých pôžičiek tretím osobám 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 Vealio 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 Vealio bude čeliť problémom pri plnení povinností spojené s ich záväzkami dlhmi, ktoré sú vyrovnané poskytnutím hotovosti alebo iného finančného aktíva.

Hlavným cieľom riadenia rizika likvidity je obmedziť riziko, že Ručiteľ alebo Skupina Vealio nebudú mať k dispozícii zdroje na pokrytie svojich záväzkov, pracovného kapitálu a kapitálových výdavkov, ku ktorým sú zaviazaní. Riadenie likvidity Ručiteľa má za cieľ zabezpečiť zdroje, ktoré budú k dispozícii v každom okamihu tak, aby zabezpečili úhradu záväzkov v čase ich splatnosti. Riziko likvidity je riadené priebežným monitorovaním, financovaním investícií do nehnuteľností dlhodobým financovaním a ich refinancovaním a

využitím príjmu z nájomného na pokrytie dlhov. Ručiteľ a Skupina Vealio môžu byť vystavení podmienenému riziku likvidity, ktoré vyplýva z úverových zmlúv a z vydaných dlhopisov, podľa ktorých pri porušení stanovených zmluvných dojednaní môže veriteľ požadovať predčasnú splatnosť úveru, čo môže viesť k dodatočnej potrebe finančných prostriedkov skôr ako podľa pôvodnej zmluvnej splatnosti. Plnenie úverových podmienok je pravidelne monitorované a sú stanovené cieľové hodnoty, ktoré majú byť dosiahnuté za účelom neporušenia úverových záväzkov.

Napriek všetkým opatreniam nemožno vylúčiť, že Ručiteľ alebo Skupina Vealio bude z vyššie uvedených dôvodov čeliť nedostatku likvidity, ktorý by mohol negatívne ovplyvniť podnikanie Ručiteľa, jeho hospodárske výsledky, finančnú situáciu a v konečnom dôsledku schopnosť Ručiteľa 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 Vealio. Cieľom riadenia trhového rizika je eliminovať negatívne dopady trhových faktorov na zisky a cash flow Ručiteľa a Skupiny Vealio. 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.

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

Skupina Vealio a samotný Ručiteľ podnikajú v oblasti realitného trhu, na ktorom musia pružne reagovať na meniacu sa situáciu a na správanie konkurencie a požiadavky nájomcov a spotrebiteľov. Napriek tomu, že Skupina Vealio vlastní jeden z najvýznamnejších obchodno-kancelárskych komplexov v Bratislave, čelí na realitnom trhu veľkému počtu konkurentov, ktorých počet sa neustále zväčšuje s pribúdaním nových realitných projektov. V podmienkach silnej konkurencie môže dôjsť k tomu, že Ručiteľ alebo spoločnosti pôsobiace v rámci Skupiny Vealio 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 vyhliadky celej Skupiny Vealio.

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

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

Hospodárske výsledky Ručiteľa sú závislé primárne na udržiavaní čo najvyššej obsadenosti obchodných a kancelárskych nebytových priestorov takými nájomcami, ktorí sú ochotní a schopní riadne a včas platiť dohodnuté nájomné. Priestory prenajímané členmi Skupiny Vealio môžu zostať dlhšiu dobu neobsadené v dôsledku nedostatku záujmu nájomcov alebo neobnovenia existujúcich nájomných zmlúv.

Dopyt po prenájme obchodných a kancelárskych priestorov je závislý okrem iného aj od všeobecných ekonomických podmienok na trhu, ako je rast hrubého domáceho produktu, miera nezamestnanosti, inflácia či investícií. Projekty Skupiny Vealio sa nachádzajú v Bratislave, v Slovenskej republike, na podnikanie

a hospodárske výsledky Skupiny Vealio má preto vplyv predovšetkým hospodárska situácia na tomto domácom trhu. Súčasná situácia v Európe a nevyriešené otázky týkajúce sa vzťahu Spojeného kráľovstva a Európskej únie v budúcnosti alebo iné faktory ovplyvňujúce celkovú ekonomickú situáciu v Európskej únii alebo v užšej Eurozóne môžu viesť k zhoršeniu podnikateľského prostredia a celkovej ekonomickej situácie v Slovenskej republike. Akákoľvek výraznejšia strata nájomcov, prípadne pokles dopytu po prenájme administratívnych budov alebo kancelárskych plôch, by mohla negatívne ovplyvniť hospodársku a finančnú situáciu Skupiny Vealio.

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

Skupina Vealio má v súčasnosti vo svojom portfóliu už prakticky dokončené realitné projekty Zuckermandel a Panorama Business II v Bratislave, v ktorých prebiehajú len menšie úpravy podľa požiadaviek konkrétnych nájomcov. V prípade týchto existujúcich projektov je riziko vád relatívne menšie, aj keď nemožno vylúčiť neskoršie zistenie či prejavovania sa nedostatkov už dokončených stavieb.

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

#### ***Riziko straty kľúčových osôb a úniku informácií***

Kľúčové osoby Ručiteľa a jednotlivých spoločností v Skupine Vealio, 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 Vealio, 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.

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

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

#### ***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 Ručiteľa podľa výšky dosahovaných nájmov v obchodných a kancelárskych priestoroch a môže v priebehu rokov kolísať. Pri ocenení nehnuteľností je nutné spoliehať sa aj na predpoklady a odhady hodnôt a parametrov, ktorých presná hodnota nie je nevyhnutne známa a dôsledku toho môžu pri oceneniach vzniknúť



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

Vo vzťahu k oceňovaniu nehnuteľností je tiež významné, že podmienky Dlhopisov obsahujú požiadavku na dodržiavanie ukazovateľa podielu zadĺženia a hodnoty aktív Skupiny Vealio (LTV) v určitej stanovenej výške. Prípadná negatívna zmena v hodnote aktív Skupiny Vealio bez zodpovedajúceho zníženia objemu záväzkov tak môže spôsobiť prípad neplnenia záväzkov podľa podmienok Dlhopisov.

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

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

#### ***Závislosť Ručiteľa na miere zadlžovania cieľovej skupiny nájomníkov***

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

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

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

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

Spoločnosti v Skupine Vealio vlastní nehnuteľnosti, v ktorých prenajímajú kancelárske a ďalšie priestory. Aj napriek skutočnosti, že vo všetkých prípadoch sa jedná o novo skolaudované budovy alebo budovy vo výstavbe (priestory riešené v najvyššom štandarde), 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 Vealio, 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 Vealio a tým aj na celkové hospodárske výsledky Ručiteľa a jeho schopnosť plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

## 2.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

### *Všeobecné riziká spojené s Dlhopismi*

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

- (i) mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, výhod a rizík investície do Dlhopisov a ohodnotiť 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.

### *Riziko nesplatenia*

Dlhopisy rovnako ako akýkoľvek iný dlhový nástroj podliehajú riziku nesplatenia. Za určitých okolností môže dôjsť k tomu, že Emitent nebude schopný vyplácať úroky alebo istinu Dlhopisov a hodnota pre Majiteľov dlhopisov pri odkúpení môže byť nižšia ako výška ich pôvodnej investície, za určitých okolností môže byť hodnota i nula. Ako je uvedené vyššie, schopnosť Emitenta splatiť istinu a úroky z Dlhopisov závisí predovšetkým od schopnosti spoločností v Skupine Vealio alebo širšej Skupiny JTRE generovať voľné peňažné toky z nich držaných realitných projektov. Ak by dlžníci Emitenta prestali plniť svoje záväzky voči nemu, mohla by mať táto skutočnosť negatívny vplyv na schopnosť Emitenta riadne a včas plniť svoje záväzky z Dlhopisov.

### *Riziko pevne určenej úrokovej sadzby*

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

### *Riziko 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.

#### ***Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov***

Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, nemožno ale zaručiť, že Dlhopisu 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.. Na nelikvidnom trhu nemusí byť možné kedykoľvek predat' Dlhopisy za adekvátnu cenu. V prípade Dlhopisov neprijatých na obchodovanie na regulovanom trhu môže byť zase ťažké oceniť také Dlhopisy, čo môže mať negatívny vplyv na ich likviditu. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na hodnotu investície do Dlhopisov.

#### ***Menové riziko***

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

#### ***Riziko inflácie***

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

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

Investori môžu byť povinní zaplatiť dane alebo iné nároky či poplatky v súlade s právom zvyklosťami štátu, v ktorom dochádza k prevodu Dlhopisov alebo iného, v danej situácii relevantného štátu. V niektorých štátoch musia 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 ohľadomich 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 splatení Dlhopisov vyplatená nižšia čiastka, ako pôvodne predpokladal.

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

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

Investori by si mali byť vedomí, že Hlavný manažér bude oprávnený objednať Dlhopisy podľa vlastného uváženia a po dohode s Emitentom krátiť, pričom prípadný preplatok, ak vznikne, bude bez omeškania vrátený na účet investora. V prípade skrátenia objednávky nebude potenciálny investor schopný uskutočniť investíciu

do Dlhopisov v pôvodne zamýšľanom objeme. Skrátenie objednávky teda môže mať negatívny vplyv na hodnotu investície do Dlhopisov.

### ***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 predčasného splatenia***

Podmienky Dlhopisov umožňujú ich predčasné úplné alebo čiastočné splatenie z rozhodnutia Emitenta najskôr k tretiemu výročiu dátumu emisie a potom vždy k nasledujúcemu dátumu výplaty výnosov. Pokiaľ dôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov pred dátumom ich splatnosti, Majiteľ dlhopisov bude vystavený riziku nižšieho než predpokladaného výnosu z dôvodu takéhoto predčasného splatenia.

### ***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 kolísať a môže byť v okamihu realizácie finančnej záruky nižšia, ako je objemspliatných pohľadávok z Dlhopisov (t. j. hlavne ich menovitá hodnota a narastený a dosiaľ neuhradený výnos).

V tejto súvislosti je potrebné tiež upozorniť na skutočnosť, že podľa individuálnych účtovných závierok Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016 a rok končiaci 31. decembra krátkodobé záväzky Ručiteľa významnejšie prekročili jeho obežný majetok a túto okolnosť spomenuli aj audítori Ručiteľa vo výhradách vo svojich správach k dotknutým účtovným závierkam. Hoci bol tento stav v roku 2018 zmenený splatením krátkodobých záväzkov Ručiteľa vo výške 1,8 mil. EUR, Ručiteľ na individuálnom základe stále vykazuje záporné vlastné imanie, čo predstavuje isté riziko z pohľadu individuálnej finančnej situácie Ručiteľa a jeho bezprostrednej schopnosti plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

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 Českým 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.

### ***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 so sídlom v Cyperskej republike. Dlhopisy a Ručiteľské vyhlásenie sa riadia právom Slovenskej republiky. V prípade úpadku, konkurzu alebo inej podobnej udalosti, 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 vynútenosti práv z Dlhopisov.

Navše právne predpisy upravujúce úpadok a konkurz, správne a iné právne predpisy Slovenskej republiky a Cyperskej republiky môžu byť rozdielne alebo môžu byť vo vzájomnom konflikte. Aplikácia týchto zákonov alebo akýkoľvek rozpor medzi nimi môže viesť k otázke, či by sa určité právne predpisy mali aplikovať a/alebo nepriaznivo ovplyvnia schopnosť Majiteľov dlhopisov vymôcť svoje práva vyplývajúce z Dlhopisov a/alebo z Ručiteľského vyhlásenia.

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

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

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

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

### **3. ÚDAJE O EMITENTOVI**

#### **3.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb**

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v článku 3 „*Údaje o Emitentovi*“ je Emitent – spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 663 686, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 127884/B, v mene ktorej koná pre účely tohto Prospektu konateľ Ing. Pavel Pelikán.

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

Podpis osoby konajúcej v mene Emitenta je uvedený v časti 5.1 Prospektu.

#### **3.2 Zákonní audítori**

Nakoľko Emitent vznikol zápisom do obchodného registra dňa 20. apríla 2018 a od svojho vzniku nevykonával žiadnu činnosť, neboli zostavené žiadne auditované ročné finančné závierky ako ani iné historické finančné informácie. Finančné údaje uvedené v Prílohe 1 sú vybrané z otváracjej súvahy vypracovanej podľa IFRS. Otváracia súvaha Emitenta nebola overená audítorom.

Emitent bude v zmysle zakladateľskej listiny a právnych predpisov zostavovať prvú riadnu auditovanú účtovnú závierku Emitenta k 31. decembru 2018.

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.

Informácia o odstúpení, odvolaní alebo znovuvymenovaní audítorov počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie, nie je aplikovateľná, a preto nie je uvedená.

#### **3.3 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta**

Emitentovi doposiaľ nevznikla povinnosť zostaviť žiadnu účtovnú závierku. Emitent vznikol zápisom do obchodného registra dňa 20. apríla 2018, teda menej než dva mesiace pred vyhotovením tohto Prospektu a od svojho vzniku nevykonával žiadnu činnosť. Preto sa pre účely Prospektu uvádzajú len údaje zo vstupnej súvahy Emitenta podľa medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) ku dňu jeho vzniku dňa 20. apríla 2018.

Finančné údaje z tejto vstupnej súvahy Emitenta sú v neskrátenej forme uvedené v časti 3.12(a) nižšie.

#### **3.4 Rizikové faktory**

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

### 3.5 Informácie o Emitentovi

#### (a) História Emitenta

Emitent bol založený dňa 21. marca 2018 podľa slovenského práva ako slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným. Emitent vznikol dňa 20. apríla 2018 na základe zápisu Emitenta v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.

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

#### (b) Základné údaje o Emitentovi

<b>Obchodné meno:</b>	JTRE financing 2, s.r.o.
<b>Miesto registrácie:</b>	Slovenská republika, Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 127844/B, IČO: 51 663 686
<b>Vznik eminenta:</b>	Emitent vznikol zápisom do obchodného registra dňa 20. apríla 2018.
<b>Doba trvania:</b>	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
<b>Spôsob založenia:</b>	Emitent bol založený ako spoločnosť s ručením obmedzeným zakladateľskou listinou zo dňa 21. marca 2018.
<b>Právna forma:</b>	Spoločnosť s ručením obmedzeným
<b>Právny poriadok, podľa ktorého bol Eminent založený:</b>	Emitent bol založený a existuje podľa právnych predpisov Slovenskej republiky.
<b>Sídlo:</b>	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
<b>LEI</b>	097900BIFX0000156652
<b>Telefónne číslo:</b>	+421 2/59418822
<b>Základné imanie:</b>	Základné imanie Emitenta je tvorené peňažným vkladom spoločníka a predstavuje 5.000 EUR. Základné imanie je v plnom rozsahu splatené.
<b>Zakladateľská listina:</b>	Emitent bol založený zakladateľskou listinou dňa 21. marca 2018.
<b>Predmet činnosti:</b>	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v článku IV. zakladateľskej listiny Emitenta a tiež v odseku 3.6(a) tohto Prospektu.
<b>Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Eminent vykonáva svoju činnosť</b>	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä, Obchodný zákonník, zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).

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

Emitent je novozaložená spoločnosť, ktorá sa počas svojej existencie nikdy neocitla v platobnej neschopnosti, nevyvíjala žiadnu činnosť a neprevzala žiadne záväzky.

**(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.

**3.6 Prehľad podnikateľskej činnosti**

**(a) Hlavné činnosti**

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

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

**(b) Hlavné trhy**

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

**3.7 Organizačná štruktúra**

**(a) Pozícia Emitenta v Skupine Vealio**

Emitent má jediného spoločníka, a to Ručiteľa, teda spoločnosť VEALIO LIMITED, založenú a existujúcu podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nicosia, Cyperská republika. Ručiteľ priamo vlastní 100% obchodný podiel Emitenta.

Ručiteľ má jediného spoločníka, ktorým je spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom na Cypre (**JTRE Holding**), ktorý priamo vlastní 100% podiel a 100% hlasovacích práv v Ručiteľovi. Emitenta teda nepriamo ovláda a kontroluje spoločnosť JTRE Holding, v každom prípade na základe vlastníctva 100% podielu na základnom imaní a 100% hlasovacích práv Ručiteľa. Spoločnosť JTRE Holding ovláda Skupinu JTRE, do ktorej patrí Emitent ako aj Ručiteľ a jeho ostatné dcérske spoločnosti. Spoločnosť JTRE Holding je spoločne ovládaná týmito osobami s nasledovnými podielmi na základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fulop (16,2%) a Michal Borguľa (16,2%).

Ručiteľ a ním ovládané spoločnosti vrátane Emitenta sa označujú spoločne aj ako **Skupina Vealio**. JTRE Holding a ním ovládané spoločnosti vrátane Emitenta a Ručiteľa sa označujú spoločne aj ako **Skupina JTRE**.

**(b) Organizačná štruktúra Skupiny Vealio**

Schéma Skupiny Vealio a ďalšie informácie sú uvedené v článku 4.7(b) nižšie.



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

Emitent je závislý na svojej materskej spoločnosti, ktorou je Ručiteľ a tiež na spoločnosti JTRE Holding, ktorá priamo vlastní 100% podiel v Ručiteľovi, a tak nepriamo celkom vlastní a ovláda Emitenta.

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

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu Emitent neposkytol žiadne pôžičky ani nevydal žiadne investičné nástroje, ktoré by zakladali úverovú angažovanosť Emitenta voči tretej osobe.

**3.8 Informácie o trende**

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

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

**3.9 Prognózy a odhady zisku**

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

**3.10 Riadiace a dozorné orgány Emitenta**

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

**(a) Členovia orgánov**

Konatelia sú štatutárnymi riadiacimi orgánmi 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 zastupuje 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 touto zakladateľskou listinou zverenú do pôsobnosti valného zhromaždenia. Do pôsobnosti konateľov patrí organizačné zabezpečenie jeho priebehu alebo zabezpečenie riadneho vedenia predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov spoločnosti. Okrem iného predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku, vrátane určenia výšky, vedenie zoznamu spoločníkov a informovanie spoločníkov o záležitostiach spoločnosti. Konatelia tiež zvolávajú valné zhromaždenia a organizačne zabezpečujú jeho priebeh.

Konateľov vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie Emitenta z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. 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 zakladateľskej listiny 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, zakladateľskej listiny a uznesení valného zhromaždenia.

Konateľmi Emitenta sú Ing. Peter Remenár a Ing. Pavel Pelikán. Pracovná kontaktná adresa konateľov je Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.

Prehľad relevantných údajov o konateľoch Emitenta je uvedený nižšie.

**Ing. Peter Remenár**

**Funkcia s dňom vzniku:** konateľ, od 20. apríla 2018

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

Peter Remenár absolvoval Národohospodársku fakultu Ekonomickej univerzity v Bratislave.  
V súčasnej dobe pôsobí ako finančný riaditeľ v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s., kde je zároveň podpredsedom predstavenstva a tiež členom predstavenstva spoločnosti J & T Real Estate Management, a.s. Zastáva tiež funkciu v dozornej rade spoločnosti SOP, a.s. Plynule hovorí anglickým jazykom.

**Ing. Pavel Pelikán**

**Funkcia s dňom vzniku:** konateľ, od 20. apríla 2018

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

Pavel Pelikán absolvoval Stavebnú fakultu na Slovenskej technickej univerzite v Bratislave.  
V súčasnej dobe pôsobí ako výkonný riaditeľ v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s., kde je zároveň podpredsedom predstavenstva a tiež je členom a predsedom predstavenstva spoločnosti J & T Real Estate Management, a.s. Je tiež spoločníkom v spoločnosti MARINELI, s.r.o. a zastáva tiež funkciu v dozornej rade spoločnosti SOP, a.s. a Mestské lesy, Revúca spol. s r.o.

**(b) 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.

**(c) 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 pri svojej správe a riadení neriadi pravidlami stanovenými v akomkoľvek kódexe správy a riadenia spoločností. Kódex správy a riadenia spoločností na Slovensku (**Kódex**), ktorý vydala Stredoeurópska asociácia správy a riadenia spoločností, je v súčasnosti iba odporúčaním a nepredstavuje všeobecne záväzné pravidlá, ktorých dodržiavanie by bolo v Slovenskej republike povinné.

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 zatiaľ 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, a to z toho dôvodu, že ho právne predpisy k dodržiavaniu týchto pravidiel nezaväzujú.

### 3.11 Hlavný spoločník

#### (a) Kontrola nad Emitentom

Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100% obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je Ručiteľ. Emitent je nepriamo celkom vlastnený a ovládaný spoločnosťou JTRE Holding, ktorá vlastní 100% podiel a 100% hlasovacích práv v Ručiteľovi. Spoločnosť JTRE Holding je spoločne ovládaná týmito osobami s nasledovnými podielmi na základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fulop (16,2%) a Michal Borguľa (16,2%).

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

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

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

#### (a) Historické finančné údaje

Emitent bol založený dňa 21. marca 2018 a vznikol zápisom do obchodného registra dňa 20. apríla 2018. Keďže v období od svojho vzniku do Dňa vydania dlhopisov podľa tohto Prospektu nevykonával žiadnu podnikateľskú činnosť, zverejňuje iba finančné údaje zo vstupného výkazu finančnej pozície (súvahy) podľa medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) k 20. apríla 2018 pre účely tohto Prospektu.

Tieto finančné údaje neboli podrobené auditu v neskrátenej forme sú nasledovné:

**VSTUPNÝ VÝKAZ FINANČNEJ POZÍCIE podľa IFRS  
k 20. aprílu 2018**

EUR	
Dlhodobý majetok	0
Krátkodobý majetok	5 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	5 000
<b>MAJETOK CELKOM</b>	<b>5 000</b>
<b>VLASTNÝ KAPITÁL A ZÁVÄZKY</b>	
<b>VLASTNÉ IMANIE</b>	<b>5 000</b>
Základné imanie	5 000
<b>VLASTNÉ IMANIE CELKOM</b>	<b>5 000</b>
Dlhodobé záväzky	0
Krátkodobé záväzky	0
<b>ZÁVÄZKY CELKOM</b>	<b>0</b>
<b>VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY CELKOM</b>	<b>5 000</b>

Zdroj: Účtovníctvo Emitenta

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

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

**3.13 Významné zmluvy**

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu nemá Emitent uzavretú žiadnu významnú zmluvu. Predpokladá sa, že Emitent uzavrie so spoločnosťami zo Skupiny Vealio (prípadne zo širšej Skupiny JTRE) zmluvu o pôžičke, v ktorej sa zaviazne poskytnúť čistý výnos emisie Dlhopisov formou úročenej pôžičky.

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.

**3.14 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov**

V článku 3 „*Údaje o Emitentovi*“ neboli použité informácie pochádzajúce od tretích strán a ani vyhlásenia pripisované určitej osobe ako znalcovi.

**3.15 Dokumenty k nahliadnutiu**

V pracovných dňoch v čase od 9.00 do 16.00 h je možné nahliadnuť v sídle Emitenta na adrese Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, do nasledujúcich dokumentov (alebo ich kópií):

- (a) zakladateľská listina Emitenta;
- (b) všetky správy, listiny a ostatné dokumenty, ktorých akákoľvek časť je súčasťou Prospektu alebo na ktoré sa v Prospekte odkazuje.

**3.16 Upozornenia**

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

## 4. ÚDAJE O RUČITEĽOVI

### 4.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v článku 4 „Údaje o Ručiteľovi“ je Emitent – spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 663 686, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 127844/B, v mene ktorej koná pre účely tohto Prospektu jej konateľ Ing. Pavel Pelikán.

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

Podpis osoby konajúcej v mene Emitenta je uvedený v článku 5.1 Prospektu.

### 4.2 Zákonní audítori

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

Konsolidovanú ako aj individuálnu účtovnú závierku Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2017 zostavenú v súlade s IFRS, overila spoločnosť KPMG Limited, Esperidon 12, 1087, Nicosia, Cypruská republika, zapísaná v cyperskom registri audítorov s licenčným číslom certifikátu E194/095.

Individuálnu účtovnú závierku Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016 zostavenú v súlade s IFRS, overila spoločnosť Morison Patsalides Limited, Athalassis Tower 2, 95 Athalassis Avenue, 2013 Nicosia, Cypruská republika, zapísaná v cyperskom registri audítorov s licenčným číslom certifikátu E031/A/2013.

Vo svojej správe k individuálnej účtovnej závierke Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2016 uviedol audítor nasledovnú výhradu:

*Významná neistota súvisiaca s nepretržitým pokračovaním v činnosti*

*Upozorňujeme na poznámku 2 k účtovnej závierke, ktorá uvádza, že hoci spoločnosť vykázala zisk vo výške 20.486 eur za rok končiaci 31. decembra 2016 (2015: strata 23.092 eur), krátkodobé záväzky spoločnosti k danému dňu prekročili jej obežný majetok o 265.215 eur (2015: 4.149.928 eur). Ako uvádza poznámka 2, tieto udalosti alebo podmienky, spolu s ďalšími záležitosťami uvedenými v poznámke 2, poukazujú na existenciu významnej neistoty, ktorá môže vyvolať vážne pochybnosti o schopnosti spoločnosti naďalej nepretržite pokračovať v činnosti (going concern). Náš názor vo vzťahu k tejto záležitosti ostáva nezmenený.*

Podobne vo svojej správe k individuálnej účtovnej závierke Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2017 uviedol audítor nasledovnú výhradu:

*Významná neistota súvisiaca s nepretržitým pokračovaním v činnosti*

*Upozorňujeme na poznámku 17 k účtovnej závierke, ktorá uvádza, že hoci spoločnosť vykázala zisk vo výške 20.177 eur za rok končiaci sa 31. decembra 2017, krátkodobé záväzky spoločnosti k danému dňu prekročili jej obežný majetok o 1.873.011 eur. Ako uvádza poznámka 17, tieto udalosti alebo podmienky, spolu s ďalšími záležitosťami uvedenými v poznámke 17, poukazujú na existenciu významnej neistoty, ktorá môže vyvolať vážne pochybnosti o schopnosti spoločnosti naďalej nepretržite pokračovať v činnosti (going concern). Náš názor vo vzťahu k tejto záležitosti ostáva nezmenený.*

V audítorskej správe ku konsolidovanej závierke Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2017 neboli uvedené žiadne výhrady týkajúce sa neistoty súvisiacej s nepretržitým pokračovaním v činnosti a ani žiadne iné výhrady.

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

Ako vyplýva z vyššie uvedeného, v roku 2017 došlo k zmene audítora zodpovedného za overenie účtovnej závierky. Dôvodom bolo začatie zostavovania konsolidovaných účtovných zvierok, nakoľko skupina KPMG audituje aj ostatné spoločnosti v Skupine JTRE.

**4.3 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa**

Nasledovné vybrané údaje pochádzajú z auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2017, auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2017 a auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2016, vždy podľa štandardov IFRS.

Tieto účtovné závierky vrátane správ audítora sú uvedené ako Prílohy 2, 3 a 4 tohto Prospektu.

Za rok končiaci 31. decembra 2016 Ručiteľ ešte nemal povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku za Skupinu Vealio. Z tohto dôvodu sa uvádzajú iba údaje z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2016 a z dôvodu porovnateľnosti tiež z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2017.

<b>Výkaz finančnej pozície</b>					
<i>tis. EUR</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
	(konsolidované)	(konsolidované)	(individuálne)	(individuálne)	(individuálne)
<b>Majetok</b>					
Nehmotný majetok	11	–	–	–	–
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	2.319	–	–	–	–
Investičný majetok	97.332	–	–	–	–
Pohľadávky z obchodného styku	1.691	–	–	–	–
Pôžičky a zálohové platby	5.913	–	–	–	–
Investície do dcérskej spoločnosti	–	–	1.848	220	4.411
Platby vopred	103	–	–	–	–
<b>Dlhodobý majetok celkom</b>	<b>107.369</b>	<b>–</b>	<b>1.848</b>	<b>220</b>	<b>4.411</b>
Zásoby	32.414	–	–	–	–
Pohľadávky z obchodného styku	1.535	–	297	–	–
Finančné nástroje	1.200	220	–	–	–
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	5.837	–	–	–	–
Ostatné pohľadávky	378	–	–	–	–
Platby vopred	821	–	–	–	–
<b>Obežný majetok celkom</b>	<b>42.185</b>	<b>220</b>	<b>298</b>		
<b>Majetok celkom</b>	<b>149.554</b>	<b>220</b>	<b>2.146</b>	<b>220</b>	<b>4.412</b>
<b>Vlastné imanie a záväzky</b>					
Základné imanie	1	1	1	1	1
Kapitálové rezervy	16.433	–	–	–	–
Nerozdelený zisk / (Neuhradené straty minulých rokov)	4.591	-46	-26	-46	-67
<b>Vlastné imanie celkom</b>	<b>21.025</b>	<b>-45</b>	<b>-25</b>	<b>-45</b>	<b>-66</b>
<b>Záväzky</b>					
Bankové úvery a pôžičky - dlhodobá časť	16.788	–	–	–	327
Záväzky z obchodného styku	3.182	–	–	–	–
Ostatné záväzky	487	–	–	–	–
Odložené daňová povinnosť	7.504	–	–	–	–
<b>Dlhodobé záväzky celkom</b>	<b>27.961</b>	<b>0</b>			<b>327</b>
Úvery a pôžičky - krátkodobá časť	84.794	258	275	258	–
Záväzky z obchodného styku	6.762	2	1.895	7	4.150
Splatná daň z príjmov	1.617	–	–	–	–
Ostatné záväzky	1.887	5	–	–	–
Odložené príjmy	5.508	–	–	–	–
<b>Krátkodobé záväzky celkom</b>	<b>100.568</b>	<b>265</b>	<b>2.171</b>	<b>266</b>	<b>4.150</b>
<b>Záväzky celkom</b>	<b>128.529</b>	<b>265</b>	<b>2.171</b>	<b>266</b>	<b>4.477</b>
<b>Vlastné imanie a záväzky celkom</b>	<b>149.554</b>	<b>220</b>	<b>2.146</b>	<b>220</b>	<b>4.412</b>

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľa

PROSPEKT CENNÉHO PAPIERA

<b>Výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku</b>					
<i>tis. EUR</i>	<b>31/12/2017</b> (konsolidované)	<b>31/12/2016</b> (konsolidované)	<b>31/12/2017</b> (individuálne)	<b>31/12/2016</b> (individuálne)	<b>31/12/2015</b> (individuálne)
Príjmy z prenájmu investičného majetku	204	–	–	–	–
Príjmy z predaja zhodnoteného majetku	520	–	–	–	–
Ostatné prevádzkové výnosy	–	–	77	44	–
<b>Celkové prevádzkové výnosy</b>	<b>724</b>	<b>–</b>	<b>77</b>	<b>44</b>	<b>–</b>
Náklady na predaj zhodnoteného majetku	-449	–	–	–	–
Ostatné prevádzkové náklady	-166	-14	-48	-14	-11
<b>Celkové prevádzkové náklady</b>	<b>-615</b>	<b>-14</b>	<b>-48</b>	<b>-14</b>	<b>-11</b>
<b>Prevádzkový výsledok hospodárenia</b>	<b>109</b>	<b>-14</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>-11</b>
Finančné výnosy	77	44	–	–	–
Finančné náklady	-95	-9	-9	-9	-12
Čisté finančné (náklady) / výnosy	-18	35	-9	-9	-12
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	4.546	–	–	–	–
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b>	<b>4.637</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>-23</b>
Daň z príjmov	–	–	–	–	–
<b>Výsledok hospodárenia po zdanení</b>	<b>4.637</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>-23</b>
<b>Ostatné súčasťi komplexného výsledku za účtovné obdobie (po zdanení)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie</b>	<b>4.637</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>-23</b>

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľňa

#### 4.4 Rizikové faktory

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

#### 4.5 Informácie o Ručiteľovi

##### (a) História a vývoj Ručiteľa

Ručiteľ bol založený na základe zakladateľskej listiny dňa 13. mája 2008 podľa cyperského práva ako cyperská spoločnosť s ručením obmedzeným (*limited liability company*) s obchodným menom RANGALI INVESTMENT LIMITED a vznikol zápisom do obchodného registra Ministerstva energie, obchodu, priemyslu a turizmu dňa 13. mája 2008 pod spisovou značkou HE228864.

Ručiteľ najprv nevykonával významnejšiu podnikateľskú činnosť. V roku 2017 začal transformovať na samostatnú podskupinu (ako Skupina Vealio) v rámci širšej Skupiny JTRE zameranú na správu kancelárskych projektov.

K najvýznamnejším míľnikom v histórii Skupiny Vealio patrí najmä akvizícia realitných projektov Zuckermandel a Panorama Business II prostredníctvom kúpy 100% podielov v projektových spoločnostiach Wendel s.r.o. a Zuckermandel byty, s.r.o. na konci roka 2017.

##### (b) Základné údaje o Ručiteľovi

<b>Obchodné meno:</b>	VEALIO LIMITED
<b>Miesto registrácie:</b>	Cyperský obchodný register vedený Ministerstvom energie, obchodu, priemyslu a turizmu, pod značkou HE228864
<b>Vznik Ručiteľa:</b>	Ručiteľ vznikol dňom zápisu do cyperského obchodného registra dňa 13. mája 2008.
<b>Doba trvania:</b>	Ručiteľ bol založený na dobu neurčitú.
<b>Spôsob založenia:</b>	Ručiteľ bol založený ako cyperská spoločnosť s ručením obmedzeným ( <i>limited liability company</i> ) zakladateľskou listinou.
<b>Právna forma:</b>	Cyperská spoločnosť s ručením obmedzeným ( <i>limited liability company</i> )
<b>Právny poriadok, podľa ktorého bol Ručiteľ založený:</b>	Ručiteľ v súčasnej právnej forme bol založený a existuje podľa práva Cyperskej republiky.
<b>Sídlo:</b>	Klimentos, 41 – 43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nicosia, Cyperská republika
<b>Telefónne číslo:</b>	+ 00 357 22 460811
<b>Základné imanie:</b>	Základné imanie Ručiteľa predstavuje 2.000,- 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.
<b>Zakladateľská listina a stanovy:</b>	Ručiteľ bol založený pod obchodným menom RANGALI INVESTMENT LIMITED podľa cyperského zákona o spoločnostiach, kapitoly 113 na dobu neurčitú. Ručiteľ bol založený jednorazovo, bez verejnej ponuky akcií. Stanovy a zakladateľská listina Ručiteľa z 13. mája 2008 sú k dispozícii v listinnej podobe v sídle Administrátora. Posledné znenie stanov Ručiteľa bolo schválené valným zhromaždením Ručiteľa dňa 6. marca 2018.



**Predmet činnosti:** Ručiteľ je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Ručiteľa je uvedený v čl. 3 stanov Ručiteľa a tvorí ho činnosť investičnej spoločnosti, vykonávanie činnosti konzultantov, manažérov a poskytovanie obdobných služieb a poskytovanie financovania spoločnostiam. Hlavné činnosti Ručiteľa a Skupiny Vealio sú uvedené aj v článku 4.6 „*Prehľad podnikateľskej činnosti*“.

**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 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.

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu Ručiteľ neeviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb ani ručenia za tretie osoby mimo Skupiny Vealio, ktoré by boli relevantné vo vzťahu k posúdeniu platobnej schopnosti Ručiteľa, resp. schopnosti Ručiteľa splniť si svoje záväzky vyplývajúce z ručenia za Dlhopisy.

Od zverejnenia konsolidovanej auditovanej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2017 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa.

**(d) Významné investície**

Ku dňu vypracovania Prospektu neboli Ručiteľom začaté ani uskutočnené žiadne investície, ani žiadny orgán Ručiteľa neschválil, ani sa Ručiteľ nezaviazal na žiadne budúce investície, ktoré by boli relevantné vo vzťahu k posúdeniu schopnosti Ručiteľa splatiť svoje záväzky z Dlhopisov.

***Plánovaná investícia do projektu Panorama Business III***

Ručiteľ zvažuje investíciu do nákupu kancelárskej budovy Panorama Business III v Bratislave. Táto udalosť pravdepodobne nastane v blízkej budúcnosti a môže mať významný vplyv na finančnú a obchodnú situáciu Ručiteľa.

Administratívna budova Panorama Business III bude novostavba vhodná pre spoločnosti, ktoré hľadajú svoju novú centrálu. Nachádza sa na rohu Landererovej ulice v dotyku s mostom Apollo, čo prináša dobrú firemnú vizibilitu a napojenie na mestské aj diaľničné dopravné uzly. Budova disponuje prevádzkami na prízemí, terasami, výhľadmi na mesto, možnosťami stravovania a tiež známou polohou. Zároveň poskytuje jednu z najefektívnejších podlahových plôch na trhu. Poskytuje moderné štandardy a zároveň má ambíciu získať certifikáciu Leed Gold.

Celková plocha riešeného pozemku predstavuje 6 298 m<sup>2</sup>, z čoho časť sa nachádza v podzemnej časti s 359 parkovacími miestami a takmer celá rozloha plochy v nadzemnej časti. Celková plocha zelene predstavuje 529 m<sup>2</sup>. Celková úžitková plocha ako v nadzemnej tak v podzemnej časti tvorí 23.891 m<sup>2</sup> na celkom 16 poschodiach (1 podzemné a 15 nadzemných).

Na Projekt boli vydané stavebné povolenia a práce sa začali v auguste 2016, pričom dĺžka trvania výstavby projektu bola stanovená na 24 mesiacov. Generálnym projektantom je spoločnosť GFI, .a.s. Predpokladaný termín ukončenia výstavby je tak plánovaný na august 2018, pričom postupné plné obsadenie budovy je plánované na rok 2019. V decembri 2017 bola podpísaná zmluva o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov so spoločnosťou Lenovo Slovakia, s.r.o. na 6.638 m<sup>2</sup> a 159 parkovacích miest (s opciou na ďalších

2.100 m<sup>2</sup> a 250 parkovacích miest). Momentálne prebiehajú rokovania o prenájme ďalších priestorov o rozlohe cca 8.800 m<sup>2</sup>.

Trhová hodnota budovy po dokončení na základe aktuálnych predpokladov je odhadovaná na 65 mil. EUR. Predpokladaný ročný výnos z prenajatých priestorov je vo výške takmer 4,7 mil. EUR s čistým ročným výnosom (NOI) vo výške 4,6 mil. EUR, aj keď dosiahnutie tohto výnosu nie je možné v súčasnosti zaručiť. Aktuálne sú predpokladané nájomné zmluvy na skoro 45% celkovej prenajímateľnej plochy.

#### **Plánovaná investícia do projektu Bratislava Business Centre 5 (BBC V)**

Ručiteľ zvažuje investíciu do nákupu kancelárskej budovy Bratislava Business Centre 5 v Bratislave. Táto udalosť pravdepodobne nastane v blízkej budúcnosti a môže mať významný vplyv na finančnú a obchodnú situáciu Ručiteľa.

Projekt BBC V je administratívno-obchodný objekt postavený v roku 2004 s celkovou prenajímateľnou plochou 36 899 m<sup>2</sup>, z čoho 90% tvoria kancelárie. Aj napriek tomu že sa nejedná o novostavbu, budovy sú vo výbornom technickom stave vďaka pravidelným investíciám. Objekt sa nachádza priamo v centrálnej biznis štvrti Bratislavy na ulici Plynárenska s veľmi dobrým napojením na významné dopravné uzly. V okolí areálu sú ďalšie administratívne budovy ako komplex Apollo Business Center a fázy I - IV Bratislava Business Centre. Objekt je rozdelený na tri časti: budova A, B a C, ktoré sú vzájomne prepojené.

Zastavaná plocha administratívno-obchodného objektu predstavuje 13.636 m<sup>2</sup> a v podzemnej časti disponuje 596 parkovacími miestami a ďalšími 119 parkovacími miestami na povrchu. Najnižšia časť objektu je budova A, ktorá pozostáva zo 10 nadzemných podlaží, ďalšia časť B má 11 nadzemných podlaží a najvyššia časť, budova C dosahuje výšku 13 nadzemných podlaží. Všetky časti majú 2 podzemné podlažia slúžiace predovšetkým ako parkovacie priestory a v budove A tiež ako skladové priestory. Budova spĺňa kritériá na certifikáciu triedy „B“ a je osvedčená certifikátom BREEAM.

Aktuálna obsadenosť budovy je na úrovni 95,50%. Medzi hlavných nájomcov patria spoločnosti Accenture, DITEC, ING Bank, Asseco Solution, Bartošik Šváby a Autovision. Spolu predstavujú 62% prenajímateľnej plochy.

Aktuálna trhová hodnota budovy je vo výške takmer 57,3 mil. EUR. Celkový hrubý výnos z prenajatých priestorov predstavuje takmer 4.500.000 EUR ročne.

## **4.6 Prehľad podnikateľskej činnosti**

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

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 emitenta a poskytuje úvery a ručiteľské služby, vrátane ručenia pre spoločnosti v Skupine.

Skupina Emitenta pôsobí na bratislavskom trhu nehnuteľností, kde prostredníctvom svojich dcérskych spoločností vlastní a spravuje kancelárske komplexy Zuckerman del a Panorama Business II. Celkovo komplexy Skupiny Vealio zahŕňajú 40.817 m<sup>2</sup> kancelárskych plôch a 4.767 m<sup>2</sup> obchodných plôch.

Ručiteľ sa nezaobera developerskou činnosťou. Ručiteľ vlastní podiely v spoločnostiach, ktorých hlavnou činnosťou je prenájom vlastných obchodných a kancelárskych priestorov. Správu majetku, tzv. „Asset management“ a „Property management“ a ostatné ďalšie služby obstaráva spoločnosť zo Skupiny JTRE, J & T REAL ESTATE a.s. Správu nehnuteľnosti a prevádzku obchodných a kancelárskych budov zabezpečuje spoločnosť Danube facility services, s.r.o.

### ***Silné stránky Skupiny Vealio***

#### ***Prvotriedne aktíva***

Skupina Vealio vlastní lukratívne kancelárske budovy najvyššieho štandardu v centre Bratislavy.

#### ***Stabilný príjem***

Skupina Vealio dosahuje stabilný príjems potenciálomrastu. K 31. decembru 2017 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájmov kancelárskych plôch a obchodných priestorov vo výške 7,2 miliónov EUR pri obsadenosti 90% a priemernou dobou expirácie nájomných zmlúv 8,4 roka.

#### ***Kvalitné portfólio nájomcov***

Portfólio nájomcov je diverzifikované a zahŕňa niekoľko prestížnych nájomcov z rôznych sektorov, ako napríklad JOHNSON CONTROLS INTERNATIONAL, EY, Baumit, Novartis, Poštová banka, ATOS a Roche.

### ***Projekt Zuckerman del***

Projekt Zuckerman del vlastnený prostredníctvom dcérskej spoločnosti Zuckerman del byty, s.r.o. stojí pod Bratislavským hradom a je pokračovaním mestského centra s reštauráciami, barmi a obchodmi. Ponúka rezidencie s výhľadmi, boutique kancelárie triedy A s certifikátom LEED Gold, veľkorysé verejné priestory a obchodné prevádzky. Projekt sa nachádza v bratislavskej štvrti Staré mesto, na brehu rieky Dunaja, pod Bratislavským hradom, v pešej vzdialenosti od centra mesta, s dobrou dostupnosťou autom a mestskou hromadnou dopravou. Projekt pozostáva z troch stavebných blokov A, CA a CX, ktoré sú spojené s podzemným parkoviskom. Prenajímateľný priestor (kancelária) tvorí 14.070 m<sup>2</sup> a prenájomateľný priestor (maloobchod) tvorí 2.312 m<sup>2</sup>. Celkom je v projekte 243 parkovacích miest.

Bloky A & CA boli dokončené a povolenie na používanie nadobudlo právoplatnosť v marci 2017. Väčšina vybavenia kancelárskych a maloobchodných priestorov v týchto blokoch je dokončená. Zvyšné priestory budú dokončené na základe požiadaviek klientov. Povolenie na používanie pre blok CX nadobudlo právoplatnosť v septembri 2017. V súčasnosti je prenajatá celá maloobchodná časť budov A, CA a CX (celkom 2.312 m<sup>2</sup>). Medzi súčasných nájomcov patria napríklad spoločnosti EY, Baumit, Novartis, Poštová banka a Havel & Partners. V súčasnosti prebiehajú rokovania o nájomných zmluvách s ďalšími potenciálnymi nájomníkmi.

Trhová hodnota projektu je takmer 49,3 miliónov EUR. Hrubý výnos z prenajímateľných plôch je vo výške 3,3 mil. EUR s čistým ročným výnosom (NOI) vo výške 3,25 mil. EUR. Aktuálna obsadenosť je na úrovni 75%, pričom dosiahnutie obsadenosti 100% sa očakáva v priebehu roka 2018 po dokončení zvyšných priestorov v budove CX. Výpočet peňažného toku pre investičnú fázu je založený na čistých očakávaných výnosoch z prenájmu vo výške 3,25 mil. EUR, aj keď nemožno zaručiť, že tieto hodnoty budú dosiahnuté.

### ***Projekt Panorama Business II***

Projekt Panorama Business II vlastnený prostredníctvom dcérskej spoločnosti Wendel, s.r.o. je kombináciou administratívno-obchodného objektu a verejného priestoru s parkovou zeleňou v priestore vnútrobloku s celkovou prenájomateľnou plochou 28.254 m<sup>2</sup>. Zastavaná plocha administratívno-obchodného objektu predstavuje 4.070 m<sup>2</sup> v podzemnej časti s parkovacími miestami. Vo vnútrobloku je vytvorený park na ploche 3.356 m<sup>2</sup>. Zvyšná časť územia je tvorená komunikáciami a spevnenými plochami o výmere 714 m<sup>2</sup>. Najnižšia

časť budovy pozostáva zo 6 nadzemných podlaží, ďalšia časť má 8 nadzemných podlaží a najvyššia, južná časť budovy dosahuje výšku 9 nadzemných podlaží s ustúpeným 10. podlažím pre technologické účely.

Budova spĺňa kritériá na certifikáciu LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), úroveň Gold, čo ju zaradilo medzi najmodernejšie administratívne budovy v Bratislave. Panorama City II Business dosiahla štatút zelenej budovy, čo znamená nižšie náklady na prevádzku. Projekt bol dokončený a priestory odovzdané klientom v druhom štvrtroku 2017.

Aktuálna obsadenosť budovy dosiahla 100%, kde hlavným nájomcom je spoločnosť JOHNSON CONTROLS INTERNATIONAL, spol. s r.o., ktorá si prenajala 71 % prenajíateľnej plochy budovy na 10 rokov s možnosťou predĺženia doby nájmu na ďalších päť rokov. Zvyšok budovy tvoria kancelárske priestory a retailové prevádzky a kancelárske priestory, ktoré sú plne prenajaté nájomníkom, medzi ktorých patria spoločnosti ATOS, ARVAL SLOVAKIA a Roche.

Aktuálna trhová hodnota budovy je vo výške takmer 78 mil. EUR. Celkový výnos z prenajatých priestorov predstavuje takmer 4.900.000 EUR ročne, predpokladaná cash flow projekcia počítas čistým ročným výnosom (NOI) vo výške 4,8 mil. EUR aktuálnej 100% obsadenosti priestorov na úrovni a nerefakturovateľných nákladov vo výške 2% z tržieb, aj keď nemožno zaručiť, že tieto hodnoty budú dosiahnuté. Projekt je financovaný prostredníctvom senior bankového úveru, ktorý bude splácaný podľa 25-ročného anuitného splátkového kalendára.

## (b) Hlavné trhy

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

Skupina Vealio vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti súťaží na trhu kancelárskych priestorov a trhu maloobchodných priestorov v Bratislave.

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

Medzi kľúčové ukazovatele patrí predovšetkým HDP a jednotlivé zložky, ktoré sa podieľajú na jeho tvorbe. Reálne HDP rástlo v druhej polovici roku 2017 tempom 3,4% a na základe prognóz Národnej banky Slovenska (NBS) by mal rásť v roku 2018 dosiahnuť úroveň dokonca 4,3% a v roku 2019 by mal zrýchliť až na 4,7%. Ako ďalej vyplýva z predikcie NBS, zlepšiť by sa mala aj situácia na trhu práce. V roku 2017 by sa mal zrýchliť rast zamestnanosti na 2,2%, v budúcom roku by mal jej rast dosiahnuť 1,7% a v roku 2019 by mala predstavovať 1,2%.

V budúcom roku, ako aj v roku 2019 očakáva NBS zrýchlenie rastu reálnych aj nominálnych miezd. Spotrebiteľský dopyt by mal naďalej rásť relatívne rýchlym tempom. Podporený bude pozitívnym vývojom na trhu práce, ktorý sa premieta do vysokej úrovne sentimentu. Aktuálny vývoj, predstihové indikátory a kolektívne vyjednávania naznačujú zrýchlenie nominálnych príjmov v tomto roku, čo by sa malo prejavovať v miernej akcelerácii súkromnej spotreby. V strednodobom horizonte sa očakáva zotrvanie rýchleho rastu spotrebiteľského dopytu v súlade s vývojom disponibilných príjmov pri zachovaní konštantnej miery úspor.

Inflácia by sa mala v celom horizonte predikcie, t.j. do konca roka 2020, pohybovať mierne nad 2%. Na jednej strane by mal proinflačne pôsobiť domáci dopyt, na druhej strane by mala byť inflácia čiastočne korigovaná nákladovými faktormi vyplývajúcimi z nižších cien komodít.

Pohľad na jednotlivé investície naznačuje od začiatku roka 2016 relatívne silnú ekonomiku a trhové dôvery. Priemyselný trh je vzhľadom k počtu uzatvorených transakcií a ponúk najaktívnejší za posledné roky. Silný záujem na primárnom a sekundárnom maloobchodnom trhu vychádza ako od miestnych tak aj zahraničných

<sup>1</sup> Zdroj: Strednodobá predikcia NBS, [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)

investorov. Objem investícií v druhej polovici roka 2017 prekonal prvý polrok takmer o 150 mil. EUR a dosiahol úroveň 336 mil. EUR. Celkový objem transakcií v roku 2017 dosiahol 522 mil. EUR, čo predstavovalo pokles oproti predchádzajúcemu roku o 38%, hlavne kvôli absencii veľkých transakcií. Vo všeobecnosti boli investori v roku 2017 najviac aktívni v priemyselnom sektore. Z pohľadu počtu transakcií boli investori najaktívnejší v bratislavskom kraji, kde bolo predaných celkovo 5 aktív v hodnote 94 mil. EUR.

V dôsledku investičnej klímy poklesli výnosy pri priemyselných projektoch, maloobchode a maloobchodných skladovacích plochách. Prvotriedne výnosy tvoria maloobchodné plochy, ktoré sú na úrovni 5,75%, kancelárske priestory vo výške 6,25% a priemyselné budovy vo výške 7%.

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

Na trhu kancelárskych priestorov je zaznamenaný zvyšujúci sa záujem investorov a budovanie nových plôch. Kľúčovým zdrojom dopytu na slovenskom kancelárskom trhu bude pozitívna ekonomická aktivita v oblasti informačných technológií a profesionálnych služieb. V 3. štvrtroku 2017 bol súhrn kancelárskych priestorov triedy A a B v Bratislave 1,71 mil. m<sup>2</sup>, z čoho 58% bolo reprezentovaných triedou A, a 42% triedou B. Súčasne bolo viac ako 215 000 m<sup>2</sup> nových kancelárskych priestorov vo výstavbe a väčšina z nich sa nachádza priamo v Bratislave I. Ku koncu roka sa očakáva dostavba takmer 11 500 m<sup>2</sup> nových kancelárskych priestorov. Celkové kancelárske priestory v priebehu prvých deviatich mesiacov roku 2017 predstavovali sumu 100 783 m<sup>2</sup>. Dve tretiny z nich boli umiestnené vo širšom centre, 27% v centre mesta a zvyšok v okrajových častiach mesta. Celková miera voľných priestorov v Bratislave sa oproti minulému štvrtroku klesla na historické minimum z 6,85% na 6,41%. Predstavuje tak historicky najnižšiu úroveň od roku 2008. Nájomné zostalo stabilné v treťom štvrtroku roku 2017 a tento trend by mal pokračovať. Nájomné za kancelárske priestory v centre mesta je na úrovni 13-15 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac, v širšom centre potom 12,5-13,5 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac a v okrajových častiach vo výške 8-10,5 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac.

Maloobchodné priestory zahŕňajú celkovo približne 1,75 mil. m<sup>2</sup>. Viac ako 71% slovenských moderných maloobchodných priestorov tvoria nákupné centra, zvyšok tvoria maloobchodné parky (29%), obchodné domy a ďalšie typy maloobchodných predajní. Najviac nasýtený región týmito priestormi je v Bratislave, ktorý je v prepočte na obyvateľa vysoko nad európskym priemerom. Retailové plochy tu predstavujú najvyššiu úroveň v CEE regióne a to až 1465 m<sup>2</sup> na 1000 obyvateľov. Nájomné (EUR/m<sup>2</sup>/mesiac) v nákupných centrách dosahuje výšku 50-85 EUR, v maloobchodných parkoch 8-15 EUR a v predajniach na hlavných uliciach 20-45 EUR. V roku 2018 sa predpokladá dokončenie približne 41 tisíc m<sup>2</sup> predajných plôch, ktoré budú viesť k saturácii trhu hlavne v hlavnom meste. Spotrebiteľský dopyt zotrúva vysoký a bude pokračovať v raste s očakávaným rastom reálnych miezd.

## **4.7 Organizačná štruktúra**

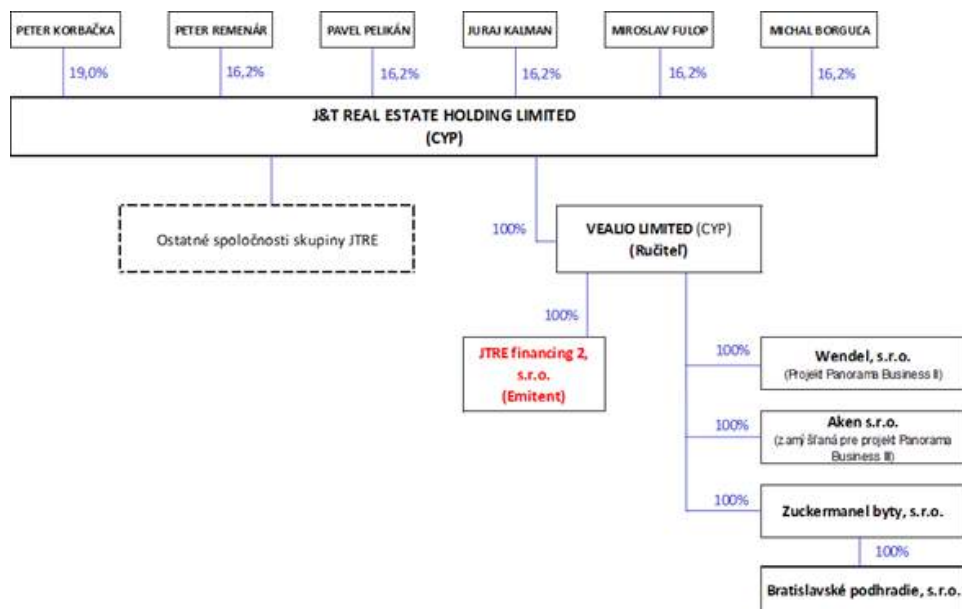
### **(a) Pozícia Ručiteľa v Skupine**

Ručiteľ má jediného spoločníka, ktorým je spoločnosť JTRE Holding, ktorý priamo vlastní 100% podiel a 100% hlasovacích práv v Ručiteľovi. Spoločnosť JTRE Holding ovláda Skupinu JTRE, do ktorej patrí Emitent ako aj Ručiteľ a jeho ostatné dcérske spoločnosti. Spoločnosť JTRE Holding je spoločne ovládaná týmito osobami s nasledovnými podielmi na základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fulop (16,2%) a Michal Borguľa (16,2%).

### **(b) Organizačná štruktúra Skupiny**

Nižšie uvedená grafická schéma zobrazuje Skupinu Vealio vrátane osôb, ktoré ovládajú Ručiteľa ku dňu vyhotovenia Prospektu. Spoločnosti uvedené pod Ručiteľom tvoria spolu s ním konsolidovaný celok Skupiny Vealio. Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu sa konsolidovaný celok Skupiny Vealio skladá z 5 spoločností (6 vrátane samotného Ručiteľa).

<sup>2</sup> Zdroj: Správa JLL CEE Investment market H2 2017.



(c) **Závislosť Ručiteľa od subjektov zo Skupiny Vealio**

Ručiteľ je holdingová spoločnosť zaoberajúca sa prevažne správou vlastných majetkových účastí v Skupine Vealio a poskytovaním úverov a ručiteľských služieb, vrátane ručenia pre spoločnosti v Skupine Vealio. Preto je Ručiteľ prevažne závislý na dividendových a iných príjmoch od spoločností zo Skupiny Vealio.

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

**4.8 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.

**4.9 Prognózy a odhady zisku**

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

#### 4.10 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*). 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. Konateľ je volený a odvolávaný valným zhromaždením Ručiteľa. Funkčné obdobie riaditeľa platí do odvolania valným zhromaždením.

Pracovná kontaktná adresa riaditeľa je Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nicosia, Cyprus. Prehľad relevantných údajov o riaditeľovi je uvedený nižšie.

##### **Korrina Ilona Revesz**

**Funkcia s dňom vzniku:** Riaditeľ od 22. novembra 2017

**Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:** Korinna Ilona Revesz pôsobí vo finančnom sektore od roku 1999. V roku 2008 získala ACCA a v roku 2013 následne FCCA certifikát. Pôsobila taktiež ako senior audítorka na Cypre.

##### (b) Stret záujmov na úrovni riadiacich 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.

#### 4.11 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.

#### 4.12 Hlavní akcionári

##### (a) Kontrola nad Ručiteľom

Povaha kontroly nad Ručiteľom zo strany osôb uvedených v článku 4.7(a) vyplýva z ich priameho vlastníctva príslušného podielu a hlasovacích práv v spoločnosti JTRE Holding resp. nepriamo v Emitentovi.

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 spoločníka.

##### (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.

#### **4.13 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa**

##### **(a) Historické finančné údaje**

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

Za rok končiaci 31. decembra 2016 Ručiteľ samotný ešte nebol materskou spoločnosťou Skupiny Vealio a ako cyperská spoločnosť s ručením obmedzeným nemal povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku. Z tohto dôvodu sa uvádzajú iba údaje z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2016. Uvedená individuálna účtovná závierka Ručiteľa je uvedená v prílohe 4 tohto Prospektu.

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

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



PROSPEKT CENNÉHO PAPIERA

Výkaz finančnej pozície					
<i>tis. EUR</i>	31/12/2017 (konsolidované)	31/12/2016 (konsolidované)	31/12/2017 (individuálne)	31/12/2016 (individuálne)	31/12/2015 (individuálne)
<b>Majetok</b>					
Nehmotný majetok	11	-	-	-	-
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	2.319	-	-	-	-
Investičný majetok	97.332	-	-	-	-
Pohľadávky z obchodného styku	1.691	-	-	-	-
Pôžičky a zálohové platby	5.913	-	-	-	-
Investície do dcérskej spoločnosti	-	-	1.848	220	4.411
Platby vopred	103	-	-	-	-
<b>Dlhodobý majetok celkom</b>	<b>107.369</b>	<b>-</b>	<b>1.848</b>	<b>220</b>	<b>4.411</b>
Zásoby	32.414	-	-	-	-
Pohľadávky z obchodného styku	1.535	-	297	-	-
Finančné nástroje	1.200	220	-	-	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	5.837	-	-	-	-
Ostatné pohľadávky	378	-	-	-	-
Platby vopred	821	-	-	-	-
<b>Obežný majetok celkom</b>	<b>42.185</b>	<b>220</b>	<b>298</b>		
<b>Majetok celkom</b>	<b>149.554</b>	<b>220</b>	<b>2.146</b>	<b>220</b>	<b>4.412</b>
<b>Vlastné imanie a záväzky</b>					
Základné imanie	1	1	1	1	1
Kapitálové rezervy	16.433	-	-	-	-
Nerozdelený zisk / (Neuhradené straty minulých rokov)	4.591	-46	-26	-46	-67
<b>Vlastné imanie celkom</b>	<b>21.025</b>	<b>-45</b>	<b>-25</b>	<b>-45</b>	<b>-66</b>
<b>Záväzky</b>					
Bankové úvery a pôžičky - dlhodobá časť	16.788	-	-	-	327
Záväzky z obchodného styku	3.182	-	-	-	-
Ostatné záväzky	487	-	-	-	-
Odložené daňová povinnosť	7.504	-	-	-	-
<b>Dlhodobé záväzky celkom</b>	<b>27.961</b>	<b>0</b>			<b>327</b>
Úvery a pôžičky - krátkodobá časť	84.794	258	275	258	-
Záväzky z obchodného styku	6.762	2	1.895	7	4.150
Splatná daň z príjmov	1.617	-	-	-	-
Ostatné záväzky	1.887	5	-	-	-
Odložené príjmy	5.508	-	-	-	-
<b>Krátkodobé záväzky celkom</b>	<b>100.568</b>	<b>265</b>	<b>2.171</b>	<b>266</b>	<b>4.150</b>
<b>Záväzky celkom</b>	<b>128.529</b>	<b>265</b>	<b>2.171</b>	<b>266</b>	<b>4.477</b>
<b>Vlastné imanie a záväzky celkom</b>	<b>149.554</b>	<b>220</b>	<b>2.146</b>	<b>220</b>	<b>4.412</b>

*Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľa*

Výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku					
<i>tis. EUR</i>	31/12/2017 (konsolidované)	31/12/2016 (konsolidované)	31/12/2017 (individuálne)	31/12/2016 (individuálne)	31/12/2015 (individuálne)
Príjmy z prenájmu investičného majetku	204	-	-	-	-
Príjmy z predaja zhodnoteného majetku	520	-	-	-	-
Ostatné prevádzkové výnosy	-	-	77	44	-
<b>Celkové prevádzkové výnosy</b>	<b>724</b>	<b>-</b>	<b>77</b>	<b>44</b>	<b>-</b>
Náklady na predaj zhodnoteného majetku	-449	-	-	-	-
Ostatné prevádzkové náklady	-166	-14	-48	-14	-11
<b>Celkové prevádzkové náklady</b>	<b>-615</b>	<b>-14</b>	<b>-48</b>	<b>-14</b>	<b>-11</b>
<b>Prevádzkový výsledok hospodárenia</b>	<b>109</b>	<b>-14</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>-11</b>
Finančné výnosy	77	44	-	-	-
Finančné náklady	-95	-9	-9	-9	-12
Čisté finančné (náklady) / výnosy	-18	35	-9	-9	-12
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	4.546	-	-	-	-
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b>	<b>4.637</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>-23</b>
Daň z príjmov	-	-	-	-	-
<b>Výsledok hospodárenia po zdanení</b>	<b>4.637</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>-23</b>
Ostatné súčasti komplexného výsledku za účtovné obdobie (po zdanení)	-	-	-	-	-
<b>Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie</b>	<b>4.637</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>-23</b>

*Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľa*

<b>Výkaz o peňažných tokoch</b>					
<i>tis. EUR</i>	<b>31/12/2017</b> (konsolidované)	<b>31/12/2016</b> (konsolidované)	<b>31/12/2017</b> (individuálne)	<b>31/12/2016</b> (individuálne)	<b>31/12/2015</b> (individuálne)
<b>PREVÁDZKOVÁ ČINNOSŤ</b>					
Zisk (+) za obdobie	4.637	21	20	20	23
<i>Upravené o:</i>					
Strata (+) z predaja finančných nástrojov	-77	-	-	-	-
Strata (+) z predaja dcérskej spoločnosti	-	-44	-77	44	-
Strata (+) plniace z výhodnej kúpy	-4.546	-	-	-	-
Čisté úrokové náklady	95	9	9	9	12
<b>Peňažné toky z prevádzkových činností pred zmenou pracovného kapitálu</b>	<b>109</b>	<b>-14</b>	<b>-48</b>	<b>73</b>	<b>35</b>
<i>Zmeny pracovného kapitálu:</i>					
Zmena stavu zásob	449	-	-	-	-
Zmena obchodných a iných pohľadávok	1.332	-	-297	-	-
Zmena stavu v platbách vopred	-2	-	-	-	-
Zmena obchodných a iných záväzkov	-568	-4.143	1.888	-4.143	4.140
Zmena odložených príjmov	-617	-	-	-	-
<b>Peňažné toky z prevádzkových činností</b>	<b>703</b>	<b>-4.157</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>INVESTIČNÁ ČINNOSŤ</b>					
Nadobudnutie dcérskych spoločností, čistý peňažný prítok	6.486	-	-1.848	-	-
Výnos z predaja dcérskej spoločnosti	-	4.235	297	4.235	-4.139
Peňažné príjmy zo splácania poskytnutých pôžičiek	435	-	-	-	-
<b>Čistý peňažný tok použitý v (-) investičných činnostiach</b>	<b>6.921</b>	<b>4.235</b>	<b>-1.551</b>	<b>4.235</b>	<b>-4.139</b>
<b>FINANČNÁ ČINNOSŤ</b>					
Prijaté úroky a pôžičky	8	18	8	18	10
Uhradené úroky a pôžičky	-2.118	-96	-	-96	-
<b>Čistý peňažný tok vytvorený (+) / použitý pri (-) finančných činnostiach</b>	<b>-2.110</b>	<b>-78</b>	<b>8</b>	<b>-78</b>	<b>10</b>
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku obdobia	-	-	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	5.837	-	-	-	-
Bankovné výpomoci	-323	-	-	-	-
<b>Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci vykazovaného obdobia</b>	<b>5.514</b>	<b>450</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľa

Výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31/12/2016				
EUR	Základné imanie	Kapitálové rezervy	Nerozdelený zisk / (Neuhradené straty minulých rokov)	Celkem
<b>Stav k 1. januáru 2015</b>	<b>1 000</b>	<b>55</b>	<b>-43 664</b>	<b>-42 609</b>
Výsledok hospodárenia za rok	–	–	-23 092	-23 092
<b>Stav k 31. decembru 2015 / 1. januáru 201</b>	<b>1 000</b>	<b>55</b>	<b>-66 756</b>	<b>-65 701</b>
Výsledok hospodárenia za rok	–	–	20 486	20 486
<b>Stav k 31. decembru 2016</b>	<b>1 000</b>	<b>55</b>	<b>46 270</b>	<b>45 215</b>

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľa

Výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31/12/2017				
EUR	Základné imanie	Prekladová rezerva	Nerozdelený zisk / (Neuhradené straty minulých rokov)	Celkem
<b>Stav k 1. januáru 2016</b>	<b>1 000</b>	<b>55</b>	<b>-66 756</b>	<b>-65 701</b>
Výsledok hospodárenia za rok	–	–	20 486	20 486
<b>Stav k 31. decembru 2016 / 1. januáru 201</b>	<b>1 000</b>	<b>55</b>	<b>-46 270</b>	<b>-45 215</b>
Výsledok hospodárenia za rok	–	–	20 177	20 177
<b>Stav k 31. decembru 2017</b>	<b>1 000</b>	<b>55</b>	<b>-26 093</b>	<b>-25 038</b>

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľa

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31/12/2017				
tis. EUR	Základné imanie	Prekladová rezerva	Nerozdelený zisk / (Neuhradené straty minulých rokov)	Celkem
<b>Stav k 1. januáru 2016</b>	<b>1</b>	–	<b>-67</b>	<b>-66</b>
Výsledok hospodárenia za rok	–	–	21	21
<b>Stav k 31. decembru 2016 / 1. januáru 201</b>	<b>1</b>	–	<b>-46</b>	<b>-45</b>
Výsledok hospodárenia za rok	–	–	4 637	4 637
<b>Transakcie s majiteľmi, zaznamenané priamo do vlastného imania</b>				
Vplyv podnikovej kombinácie pod spoločnou kontrolou		16 433	–	16 433
<b>Stav k 31. decembru 2017</b>	<b>1</b>	<b>16 433</b>	<b>4 591</b>	<b>21 025</b>

Zdroj: Účtovníctvo Ručiteľa

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

Ručiteľ za obdobie posledných 12 mesiacov účastníkom žiadneho iného 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**

Od začiatku roka 2018 bol stavebný bankový úver vo výške 36.010 tis. EUR s o splatnosťou 28. februára 2018 nahradený investičným úverom splatným 31. decembra 2022 a došlo tiež k splateniu záväzkov z akvizície dcérskych spoločností v sume 1.848 tis. EUR. Tým boli významne znížené krátkodobé záväzky Ručiteľa, čo

do značnej miery adresuje situáciu opísanú vo výhrade audítora k 31. decembru 2017 ohľadom schopnosti trvalého pokračovania v činnosti Ručiteľa.

Okrem uvedeného od 31. decembra 2017, 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.

#### 4.14 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.

Ručiteľ k 31. decembru 2017 neposkytol úvery, záruky ani iné ručenie v Skupine Vealio alebo tretím stranám.

#### 4.15 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov

V článku 4 „Údaje o Ručiteľovi“ boli použité nasledovné údaje tretích osôb:

- NBS ohľadom makroekonomických údajov a predikcií v článku 4.6(b); a
- John Lang LaSalle ohľadom údajov o realitnom trhu v Bratislave v článku 4.6(b).

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 článku 4 „Údaje o Ručiteľovi“ neboli použité vyhlásenia pripisované určitej osobe ako znalci.

#### 4.16 Opis Ručiteľského vyhlásenia

Ručiteľ sa podľa Ručiteľského vyhlásenia bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní 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 úrokový výnos Dlhopisov a (ii) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatenia, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti povinností z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu).

Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom Ručiteľom 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 prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil s Prospektom, vrátane podmienok 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.

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; odsek 5.4(k) Prospektu sa použije primerane. Pre účely vykonania platby má Administrátor právo požadovať od Majiteľa dlhopisov predloženie dokladov, informácií a splnenie ďalších náležitostí podľa odseku 5.4(k)(iv) Prospektu. 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 vyhlasuje a zaručuje Majiteľom dlhopisov odo dňa účinnosti Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov, že:

- je oprávnený platne vystaviť toto Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia,
- má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie tohto Ručiteľského vyhlásenia, a
- obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie tohto Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z tohto 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 existenciu, platnosť, výklad, plnenie, porušenie alebo zrušenie 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 akejkoľvek 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.

Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom Ručiteľom a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov.

Podpísané Ručiteľské vyhlásenie tvorí prílohu 5 tohto Prospektu.

#### **4.17 Dokumenty k nahliadnutiu**

V pracovných dňoch v čase od 9.00 do 16.00 h je možné nahliadnuť v sídle Emitenta na adrese Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, do nasledujúcich dokumentov (alebo ich kópií):

- (a) účtovné závierky Ručiteľa uvedené ako prílohy Prospektu;
- (b) zakladateľská listina a platné znenie stanov Ručiteľa; a

- (c) všetky správy, listiny a ostatné dokumenty, ktorých akákoľvek časť je súčasťou Prospektu alebo na ktoré sa v Prospekte odkazuje.

#### **4.18 Upozornenia**

Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Ručiteľa uvedené v Prospekte pochádzajú z konsolidovaných a individuálnych účtovných závierok Ručiteľa zostavených podľa IFRS.

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 Vealio, 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.

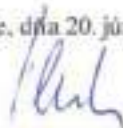
## 5. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH

### 5.1 Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v článku 5 „Údaje o cenných papieroch“ ako aj v celom Prospekte je Emitent – spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 663 686, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 127844/B, v mene ktorej koná jej konateľ Ing. Pavel Pelikán.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v článku 5 „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 20. júna 2018



Ing. Pavel Pelikán  
Konateľ

### 5.2 Rizikové faktory

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

### 5.3 Základné informácie

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

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

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

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

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

Účelom použitia finančných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s emisiou, týkajúcich sa najmä vypracovania Prospektu a súvisiacich služieb, schválenia Prospektu, pridelenia ISIN, vydania Dlhopisov, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, právnych služieb a iných odborných činností (odmeny, náklady a výdavky spolu v odhadovanej výške okolo 1.069.500 EUR) je primárne financovanie spoločnosti v Skupine Vealio alebo v širšej Skupine JTRE prostredníctvom pôžičky.

Emitent očakáva, že peňažné prostriedky budú použité najmä na refinancovanie existujúcich úverov a pôžičiek a na financovanie ďalších podnikateľských aktivít.

## 5.4 Popis a podmienky Dlhopisov

Táto časť Prospektu nahrádza emisné podmienky Dlhopisov.

### (a) Emitent Dlhopisov

Emitentom Dlhopisov je spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 663 686, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 127844/B, LEI: 097900BIFX0000156652.

O vydaní Dlhopisov rozhodol spoločník Emitenta dňa 3. mája 2018 a konatelia Emitenta dňa 26. apríla 2018.

### (b) Druh cenného papiera, názov, celková menovitá hodnota a emisný kurz

Druhom cenného papiera je dlhopis, ktorý je zabezpečený Ručiteľským vyhlásením. Názov Dlhopisov je Dlhopis JTREF 4,50/2023.

Celková menovitá hodnota Emisie, a teda najvyššia suma menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov, je do 47.000.000 EUR.

Mena emisie je euro.

Emisný kurz Dlhopisov bol stanovený pre Dátum emisie na 100% Menovitej hodnoty dlhopisov (ďalej len **Emisný kurz**). Emisný kurz ku každému ďalšiemu dňu počas lehoty na upísanie Dlhopisov (primárneho predaja), ktorý nastane po Dátume emisie, sa zvyšuje o zodpovedajúci alikvotný úrokový výnos podľa nasledovného vzorca:

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

kde *EK* znamená zvýšený emisný kurz vyjadrený ako % z menovitej hodnoty Dlhopisu a *PD* znamená počet dní od Dátumu emisie do dňa upísania (predaja), pričom pri výpočte sa použije konvencia „Standard BCK 30E/360“ popísaná v odseku (i)(iii) nižšie.

### (c) Podoba, forma a spôsob vydania Dlhopisov, mena Dlhopisov, menovitá hodnota Dlhopisov a práva spojené s Dlhopismi

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

Dlhopisy budú vydané v mene euro vo forme na doručiteľa v menovitej hodnote každého z Dlhopisov 1.000 EUR (ďalej len **Menovitá hodnota dlhopisov**) v počte do 47.000 kusov.

ISIN Dlhopisov je SK4120014283.

Deň vydania Dlhopisov (**Dátum emisie**) je stanovený na 24. júla 2018. Dlhopisy budú vydané na základe verejnej ponuky podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, predovšetkým podľa Zákona o dlhopisoch a Zákona o cenných papieroch.



Majiteľ dlhopisov má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty, vyplatenie príslušného úrokového výnosu v súlade s Prospektom a ďalšie práva upravené v tomto Prospekte.

Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené, s výnimkou obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne.

K Dlhopisom sa neviažu žiadne predkupné ani výmenné práva.

**(d) Prevoditeľnosť a zástupca**

Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená, avšak pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť v súlade s odsekom (k)(iii) 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 dlhopisov.

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

Zástupca Majiteľov dlhopisov nebol ustanovený.

Pred podaním žiadosti o schválenie Prospektu cenného papiera do Národnej banky Slovenska neboli Dlhopisy prijaté na kótovaný alebo iný trh žiadnej burzy cenných papierov, ani sa s nimi neobchodovalo na žiadnom zahraničnom regulovanom verejnom trhu.

**(e) Majitelia dlhopisov**

Majiteľmi dlhopisov budú osoby, ktoré budú evidované ako majitelia dlhopisov v Príslušnej evidencii (ďalej len **Majitelia dlhopisov**, pričom tento pojem zahŕňa aj jedného **Majiteľa dlhopisov**). Ak sú niektoré Dlhopisy evidované na držiteľskom účte vedenom CDCP, Emitent si vyhradzuje právo spoľahnúť sa na oprávnenie každej osoby, ktorá eviduje Majiteľa dlhopisov pre Dlhopisy evidované na držiteľskom účte, v plnom rozsahu zastupovať (priamo alebo nepriamo) Majiteľa dlhopisov a vykonávať voči Emitentovi na účet Majiteľa dlhopisov všetky právne úkony (či už v jeho mene alebo vo vlastnom mene) v súvislosti s Dlhopismi, akoby táto osoba bola ich majiteľom. Pokiaľ právne predpisy alebo rozhodnutie súdu doručené Emitentovi nestanoví inak, budú Emitent a Administrátor pokladať každého Majiteľa dlhopisov za oprávneného majiteľa vo všetkých ohľadoch a vyplácať mu platby v súlade s týmto Prospektom.

Osoby, ktoré budú Majiteľmi dlhopisov a ktoré nebudú z akéhokoľvek dôvodu zapísané v evidencii CDCP, sú povinné o tejto skutočnosti a o titule nadobudnutia Dlhopisov bez zbytočného odkladu informovať Emitenta, a to prostredníctvom oznámenia doručeného do Určenej prevádzkarne.

**(f) Status záväzkov Emitenta**

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

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.

**(g) Vyhlásenie a záväzok Emitenta**

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

**(h) Negatívne záväzky Emitenta a Ručiteľa**

**(i) Záväzok nezriaďiť zabezpečenie**

Emitent a Ručiteľ sa zaväzujú, že s výnimkou prípadov výslovne uvedených v tomto Prospekte, do splnenia všetkých svojich peňažných záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov v súlade s týmto Prospektom, nezriaďia ani neumožnia zriadenie žiadneho zabezpečovacieho práva na zabezpečenie akýchkoľvek záväzkov, ktoré by obmedzili práva Emitenta alebo Ručiteľa 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 zabezpečenými záväzkami.

Záväzok uvedený vyššie sa nevzťahuje na:

- (A) akékoľvek zabezpečovacie právo na podiely Emitenta alebo Ručiteľa v jeho dcérskych spoločnostiach v prospech tretích osôb;
- (B) akékoľvek zabezpečovacie právo v prospech tretích osôb, ktoré by obmedzilo práva Emitenta alebo Ručiteľa 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 Ručiteľom alebo zriadené v súvislosti s obvyklými bankovými operáciami Emitenta alebo Ručiteľa;
- (D) akékoľvek zabezpečovacie práva, ktoré viaznu na majetku Emitenta alebo Ručiteľa v čase jeho nadobudnutia alebo sú zriadené za účelom zabezpečenia záväzkov Emitenta alebo Ručiteľa 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 alebo Ručiteľa.

**Záväzky** pre účely tohto odseku znamenajú záväzky Emitenta alebo Ručiteľa zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky vyplývajúce z dlhového financovania, vrátane ručiteľských záväzkov. Pre účely definície Záväzkov znamenajú „ručiteľské záväzky“ záväzky Emitenta alebo Ručiteľa 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.

**Skupina** pre účely podmienok Dlhopisov 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.

**(ii) 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 nepeňažné plnenie v súvislosti s imaním Emitenta alebo Ručiteľa alebo akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v Emitentovi alebo Ručiteľovi (**Distribúcia**) a ani nerozdelí alebo nevyplatí žiadnu Distribúciu. Pre odstránenie pochybností, Distribúcia nezahŕňa poskytnutie dlhového (vrátane podriadeného) financovania osobám v Skupine alebo v širšej Skupine JTRE.

Uvedené obmedzenie sa nevzťahuje na Distribúciu, pri ktorej budú splnené zároveň všetky tieto uvedené podmienky:

- (A) Ak bude Distribúcia vykonaná, hodnota ukazovateľa UZ (ako je definovaný v odseku (l)(i)(D) nižšie) bude maximálne:
- I. 70% v prípade UZ vypočítaného k 31. decembru 2018;
  - II. 67,5% v prípade UZ vypočítaného k 31. decembru 2019;
  - III. 65% v prípade UZ vypočítaného k 31. decembru 2020;
  - IV. 62,5% v prípade UZ vypočítaného k 31. decembru 2021; a
  - V. 60% v prípade UZ vypočítaného k 31. decembru 2022.
- (B) Správnosť výpočtu potvrdzujúceho splnenie požiadavky na minimálnu výšku UZ podľa predchádzajúceho bodu potvrdí písomne audítor Ručiteľa a toto potvrdenie ako aj zámer vykonať Distribúciu bude písomne oznámené Administrátorovi a tiež Majiteľom dlhopisov v súlade s odsekom (r) nižšie.

**(iii) Obmedzenie transakcií s blízkymi osobami**

Emitent ani Ručiteľ neuzavrú so žiadnou Blízkou osobou transakciou, 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.

**Blízka osoba** znamená (A) každú spoločnosť v Skupine alebo v širšej Skupine JTRE, (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).

**(i) Úrokový výnos Dlhopisov**

**(i) Spôsob určenia; Výnosové obdobie**

Dlhopisy budú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 4,50 % p. a. (ďalej len **Úroková sadzba**). Úrokové výnosy budú vyplatené spätne vždy 24. júla každého roka (každý takýto deň ďalej len **Deň výplaty úrokov**), a to v súlade s odsekom (k) nižšie. Prvým Dňom výplaty úrokov bude 24. júl 2019.

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

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

**(ii) Koniec úročenia**

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

**(iii) Konvencia pre výpočet úroku**

Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom za obdobie kratšie ako jeden rok sa použije konvencia na výpočet úrokov „BCK – Standard 30E/360“, podľa ktorej jeden rok obsahuje 360 dní rozdelených do 12 mesiacov po 30 kalendárnych dňoch, pričom v prípade neúplného mesiaca sa bude vychádzať z počtu skutočne uplynutých dní. Výpočty výnosov z Dlhopisov vykonané

Administrátorom budú (s výnimkou zjavnej chyby) pre všetkých Majiteľov dlhopisov konečné a záväzné.

**(iv) Stanovenie úrokového výnosu**

Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za každé obdobie jedného bežného roka sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty dlhopisu a Úrokovej sadzby (vyjadrenej desatinným číslom). Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za akékoľvek obdobie kratšie ako jeden bežný rok sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu a Úrokovej sadzby (vyjadrenej desatinným číslom) a príslušného zlomku dní vypočítaného podľa konvencie pre výpočet úroku uvedenej v odseku (i)(iii) vyššie. Celková čiastka úrokového výnosu vypočítaná podľa toho bodu bude zaokrúhlená na dve desatinné miesta matematicky.

**(j) Splatnosť Dlhopisov a ich odkúpenie**

**(i) Konečné splatenie**

Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov podľa odseku (l) nižšie, bude celková menovitá hodnota Dlhopisov splatná jednorazovo 24. júla 2023 (ďalej len **Deň konečnej splatnosti**).

Majiteľ dlhopisov nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov pred Dňom konečnej splatnosti Dlhopisov s výnimkou predčasného splatenia Dlhopisov v súlade s ustanoveniami odseku (l) nižšie.

**(ii) Odkúpenie Dlhopisov**

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

**(iii) 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.

**(iv) Domnienka splatenia**

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

**(v) Možnosť predčasného splatenia z rozhodnutia Emitenta**

Najskôr k tretiemu výročiu Dňa vydania dlhopisov môže Emitent a potom ku každému nasledujúcemu Dňu výplaty úrokov až do Dňa konečnej splatnosti môže Emitent určiť, že všetky Dlhopisy alebo ich určená časť (definovaná ako percento Menovitej hodnoty rovnaké pre všetkých Majiteľov dlhopisov) sa stávajú predčasne splatné k tretiemu výročiu Dňa vydania dlhopisov resp. k danému Dňu výplaty úrokov. 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.

Určenie Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta je neodvolateľné a podlieha konvencii Pracovného dňa.

Emitent je povinný v Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi dlhopisov menovitú hodnotu každého Dlhopisu alebo jej časť uvedenú v oznámení Emitenta s doposiaľ akumulovaným riadnym úrokom a tiež spolu s mimoriadnym úrokom vo výške 1/60 Úrokovej sadzby za každý aj začatý mesiac odo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta až do Dňa konečnej splatnosti.

**(vi) Právo Majiteľov dlhopisov požadovať odkúpenie Dlhopisov pri zmene kontroly Emitenta**

Ak nastane zmena kontroly Emitenta, v dôsledku čoho páni Peter Korbačka, Peter Remenár, Pavel Pelikán, Juraj Kalman, Miroslav Fulop a Michal Borguľa prestanú byť oprávnené samostatne alebo spoločne priamo alebo nepriamo vykonávať viac ako 51% hlasovacích práv v Emitentovi, Emitent túto skutočnosť bezodkladne oznámi Majiteľom dlhopisov spôsobom podľa odseku (r) týchto Podmienok (ďalej len **oznámenie o zmene kontroly**). Ak nastane uvedená zmena kontroly, každý Majiteľ dlhopisov bude oprávnený na základe žiadosti doručenej Emitentovi do 30 dní od dátumu oznámenia o zmene kontroly požiadať Emitenta o odkúpenie všetkých alebo niektorých ním vlastnených Dlhopisov a Emitent bude povinný takéto Dlhopisy odkúpiť. Pre odstránenie pochybností, zmena kontroly pre účely tohto odseku nenastane, pokiaľ právo vykonávať priamo alebo nepriamo viac ako 51% hlasovacích práv v Emitentovi zostane zachované aspoň jednej z uvedených fyzických osôb.

Žiadosť podľa odseku vyššie bude mať formu podpísaného písomného oznámenia s úradne osvedčenou pravosťou podpisu alebo podpisov Majiteľa dlhopisov alebo osôb za neho konajúcich. V prípade právnických osôb bude žiadosť doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Majiteľ dlhopisov registrovaný. V žiadosti je Majiteľ dlhopisov povinný uviesť počet Dlhopisov, o odkúpenie ktorých žiada, a dostatočné údaje o účte Majiteľa dlhopisov umožňujúce Emitentovi uhradiť Majiteľovi dlhopisov cenu za odkúpenie. Spolu so žiadosťou Majiteľ dlhopisov predloží výpis z Príslušnej evidencie preukazujúci, že je Majiteľom dlhopisov v ním udávanom množstve ku dňu podpísania žiadosti.

Cena za odkúpenie bude zodpovedať 100% celkovej menovitej hodnoty Dlhopisov, o ktorých odkúpenie Majiteľ dlhopisov žiada, ku ktorej bude pripočítaný mimoriadny úrokový výnos vo výške 1% a príslušný alikvotný úrokový výnos, a bude splatná do 30 dní od dátumu doručenia žiadosti Majiteľa dlhopisov.

**(k) Spôsob, termín a miesto splatenia**

**(i) Mena**

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

**(ii) Deň výplaty**

Výplaty úrokových výnosov z Dlhopisov a splatenie Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov budú Emitentom vykonávané prostredníctvom Administrátora ku dňom uvedeným v tomto článku 5.4, teda v každý Deň výplaty úrokov, Deň konečnej splatnosti Dlhopisov a Deň predčasnej splatnosti (každý z týchto dní tiež len **Deň výplaty**).

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

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

**(iii) Určenie práva na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi**

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

**Rozhodný deň** znamená

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

Pre účely určenia Oprávneného príjemcu nebude Emitent ani Administrátor prihliadať k prevodom Dlhopisov uskutočneným po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty. Pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť prevody všetkých Dlhopisov pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty, v ktorý má by splatená Menovitá hodnota dlhopisov, pričom na výzvu Administrátora je Majiteľ dlhopisu povinný k takému pozastaveniu prevodov poskytnúť potrebnú súčinnosť.

**(iv) Vykonávanie platieb**

Administrátor bude vykonávať výplaty výnosov z Dlhopisov a výplatu Menovitej hodnoty dlhopisov Oprávneným príjemcom bezhotovostným prevodom na ich účet vedený v banke podľa inštrukcie, ktorú príslušný Oprávnený príjemca oznámi Administrátorovi, pre Administrátora vierohodným spôsobom najneskôr päť Pracovných dní pred Dňom výplaty.

Inštrukcia bude mať formu podpísaného písomného vyhlásenia (s úradne osvedčenou pravosťou podpisu/podpisov alebo overeným podpisom oprávneným pracovníkom banky), ktoré bude obsahovať dostatočné údaje o účte Oprávneného príjemcu umožňujúce Administrátorovi platbu vykonať. V prípade právnických osôb bude inštrukcia doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Oprávnený príjemca registrovaný, pričom správnosť údajov v tomto výpise z obchodného registra alebo z obdobného registra overí zamestnanec Administrátora ku Dňu výplaty (takáto inštrukcia spolu s výpisom z obchodného registra alebo iného obdobného registra (ak je relevantný) a prípadnými ostatnými príslušnými prílohami ďalej len **Inštrukcia**).

Inštrukcia musí byť s obsahom a vo forme zodpovedajúcej konkrétnym požiadavkám Administrátora, pričom Administrátor bude oprávnený vyžadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o tom, že osoba, ktorá Inštrukciu podpísala, je oprávnená v mene Oprávneného príjemcu takúto Inštrukciu podpísať. Takýto dôkaz musí byť Administrátorovi doručený taktiež najneskôr päť Pracovných dní pred Dňom výplaty. V tomto ohľade bude Administrátor predovšetkým oprávnený požadovať:

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

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



Administrátor môže ďalej žiadať, aby všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku boli dodané s úradným prekladom do slovenského jazyka. Pokiaľ Inštrukcia obsahuje všetky náležitosti podľa tohto odseku a je Administrátorovi oznámená v súlade s týmto odsekom a vo všetkých ostatných ohľadoch vyhovuje požiadavkám tohto odseku, je považovaná za riadnu. Záväzok vyplatiť akýkoľvek úrokový výnos alebo splatiť Menovitú hodnotu dlhopisu sa považuje za splnený riadne a včas, pokiaľ je príslušná čiastka poukázaná Oprávnenému príjemcovi v súlade s riadnou Inštrukciou podľa tohto článku a pokiaľ je najneskôr v príslušný deň splatnosti takejto čiastky pripísaná na účet banky takéhoto Oprávneného príjemcu. Emitent ani Administrátor nie sú zodpovední za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobenej tým, že:

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

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

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

**(v) Zmena spôsobu a miesta uskutočňovania platieb**

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

**(l) Predčasná splatnosť**

**(i) Prípady neplnenia záväzkov**

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

(A) Neplnenie

Akákkoľvek 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 bode (A) vyššie) vo vzťahu k Dlhopisom, vyplývajúci z podmienok Dlhopisov 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 dlhopisov 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) Ukazovateľ zadĺženia

Ukazovateľ zadĺženia (**UZ**) vo vzťahu k Ručiteľovi zverejnený podľa odseku (s)(i) presiahne Maximálnu hodnotu UZ.

UZ vypočíta podľa nasledovného vzorca:

$$UZ = \frac{KUZ}{CA} \%$$

kde:

**CA** znamenajú „Celkové aktíva“ (*Total assets*), teda celkovú výšku hodnoty nehnuteľností a hodnoty hotovosti (vrátane prípadnej Equity Cure) Ručiteľa a spoločností v Skupine, pričom hodnota nehnuteľností sa bude posudzovať podľa aktuálneho ocenenia ich trhovej hodnoty vykonaného raz ročne. Posudok (posudky) o ocenení bude Administrátorovi doručený najneskôr v lehote piatich Pracovných dní pred plánovaným dňom hodnotenia ukazovateľa UZ. Ak sa Nehnuteľnosti nachádzajú na územiach viacerých jurisdikcií (štátov) podľa uváženia Administrátora je možné vyhotoviť posudok o ocenení za každú jurisdikciu (štát) samostatne. Ocenenie sa vykoná jednou zo spoločností patriacich do skupiny Jones Lang LaSalle, Colliers, Cushman&Wakefield, CBRE, Savills, Lambert Smith Hampton, Knight Frank alebo akoukoľvek inou renomovanou spoločnosťou poskytujúcou služby v súvislosti s oceňovaním nehnuteľností akceptovateľnou pre Administrátora, v každom prípade určenou po dohode medzi Emitentom a Administrátorom. Ak nedôjde k dohode, oceňujúcu spoločnosť určí Administrátor. Náklady ocenenia znáša Emitent alebo priamo spoločnosť vlastniaca oceňovanú nehnuteľnosť. Ocenenie v posudku bude vždy vykonané v mene euro; ak sa táto suma určuje prepočtom zo sumy v mene príslušnej jurisdikcie (štátu), na prepočet sa použije 10-dňový priemer príslušného výmenného kurzu podľa denného kurzového lístka publikovaného Európskou centrálnou bankou platného za 10 Pracovných dní bezprostredne predchádzajúcich dňu vypracovania posudku.

**Equity Cure** znamená akékoľvek navýšenie základného imania alebo ostatných kapitálových fondov Ručiteľa za účelom napravenia porušenia ukazovateľov UZ alebo PPPUN, pričom Ručiteľ môže takýmto spôsobom napraviť porušenie UZ alebo PPPUN do 30 Pracovných dní, odkedy sa o tomto porušení dozvedel.

Napravenie porušenia musí byť písomne potvrdené štatutárnym orgánom Ručiteľa, pričom toto potvrdenie bude obsahovať (I) výpočet napraveného ukazovateľa UZ alebo PPPUN zohľadňujúci vykonané navýšenie základného imania alebo ostatných kapitálových fondov, (II) výpis z účtu potvrdzujúci vykonanie platby do základného imania alebo ostatných kapitálových fondov ako aj (III) rozhodnutie príslušného orgánu Ručiteľa o navýšení základného imania alebo ostatných kapitálových fondov. Toto potvrdenie štatutárneho orgánu vrátane príloh musí byť doručené Administrátorovi a oznámené Majiteľom dlhopisov podľa odseku (r) nižšie.

**KUZ** znamená „Konsolidované úročené záväzky“ a pre účely tohto odseku znamená akýkoľvek záväzok alebo záväzky Ručiteľa alebo spoločnosti v Skupine k peňažnému plneniu vyplývajúce 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 Ručiteľom. Do KUZ sa nezahŕňajú záväzky z podriadených dlhopisov a ani záväzky z podriadených úverov alebo pôžičiek, ktorých istina nebola splatená ku dňu výpočtu UZ.

**Maximálna hodnota UZ** znamená vo vzťahu k údajom:

- pre UZ vypočítaný k 31. decembru 2018 vo výške 85,0 %;

- pre UZ vypočítaný k 31. decembru 2019 vo výške 82,5 %;
- pre UZ vypočítaný k 31. decembru 2020 vo výške 80,0 %;
- pre UZ vypočítaný k 31. decembru 2021 vo výške 77,5 %; a
- pre UZ vypočítaný k 31. decembru 2022 vo výške 75,0 %.

(E) Pomer aktuálnych čistých príjmov z prenájmu a úrokových nákladov

Pomer Aktuálnych čistých príjmov z prenájmu na celkovej výške Úrokových nákladov (**PPPUN**) vo vzťahu k Ručiteľovi zverejnený podľa odseku (s)(i) a (s)(ii) poklesne pod 120%.

PPPUN vypočíta podľa nasledovného vzorca:

$$PPPUN = \frac{ACPP}{UN} \%$$

kde:

**ACPP** znamená „Aktuálne čisté príjmy z prenájmu“ (*Contracted net rental revenue*), teda v akomkoľvek okamihu celkovú výšku nájomného (vyjadreného ako ročné nájomné, poprípade prepočítaného na túto bázu) dohodnutého Ručiteľom a osobami zo Skupiny ako prenajímateľmi s tretími osobami ako nájomníkmi z prenájmu nehnuteľností podľa písomných zmlúv platne a účinne uzavretých ku dňu výpočtu, pričom prevádzkové náklady, ostatné neprefakturovateľné náklady a investície sa do výpočtu nezahŕňajú.

**UN** znamená „Úrokové náklady“ (*Interest expense*), teda úrokové náklady týkajúce sa bankových i nebankových úverov, úrokové náklady na vydané dlhopisy, úrokové náklady súvisiace s finančným leasingom, úrokové náklady týkajúce sa ostatných dlhodobých záväzkov. Do UN sa nezahŕňa úrok z podriadených dlhopisov a ani úroky z podriadených úverov alebo pôžičiek, ktorých istina nebola splatená ku dňu výpočtu PPPUN.

(F) 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.

(G) 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 vo vzťahu k Ručiteľovi.

(H) Koniec obchodovania

Z dôvodu porušenia povinnosti Emitenta Dlhopisy prestanú byť obchodované po dobu dlhšiu ako sedem dní na regulovanom voľnom trhu BCPB alebo inom regulovanom trhu BCPB (alebo jej nástupcu) a Dlhopisy zároveň nebudú obchodované na inom regulovanom trhu v Európskej únii.

(I) Premeny

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

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

**(ii) Vylúčenie opakovania**

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

**(iii) Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov**

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

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

**(m) Premlčanie**

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

**(n) Určená prevádzkareň a Administrátor**

**(i) 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

**(ii) Administrátor**

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

**(iii) 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 Dlhovisov podstatnú ujmu. Rozhodnutie o poverení iného alebo ďalšieho Administrátora Emitent oznámi Majiteľom Dlhovisov. Akákoľvek takáto zmena nadobudne účinnosť uplynutím lehoty 15 dní odo dňa takéhoto oznámenia, pokiaľ v takom oznámení nie je určený neskorší dátum účinnosti.

**(iv) Vzťah Administrátora a Majiteľov dlhovisov**

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

**(o) Kótačný agent**

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

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

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

**(p) Zmeny a vzdanie sa nárokov**

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

**(q) Schôdza Majiteľov dlhopisov**

**(i) Iniciovanie schôdze Majiteľov dlhopisov**

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

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

**(ii) Zvolanie Schôdze**

Emitent je povinný bez zbytočného odkladu najneskôr v lehote 15 Pracovných dní zvolať Schôdzu aj bez žiadosti Majiteľov dlhopisov ak nastane Prípád neplnenia záväzkov podľa bodov (l)(i)(A) alebo (l)(i)(B) vyššie.

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 kedykolvek oprávnený zvolať Schôdzu z vlastného podnetu.

Náklady na organizáciu a zvolanie Schôdze hradí Emitent, ak nie je uvedené inak. Emitent však má právo požadovať náhradu nákladov na zvolanie Schôdze od Majiteľov dlhopisov, ktorí podali Žiadosť o zvolanie Schôdze bez vážneho dôvodu, najmä keď Eminent riadne plní povinnosti vyplývajúce z Prospektu a

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

**(iii) Oznámenie o zvolaní Schôdze**

Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom ustanoveným v odseku (r) nižšie, a to najneskôr 10 Pracovných dní pred dňom konania Schôdze.

Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:

- obchodné meno, IČO a sídlo Emitenta;
- označenie Dlhopisov v rozsahu minimálne názov Dlhopisu, dátum emisie a ISIN;
- miesto, dátum a hodinu konania Schôdze, pričom miesto konania Schôdze musí byť v Bratislave, dátum konania Schôdze musí pripadať na deň, ktorý je Pracovným dňom a hodina konania Schôdze nesmie byť skôr ako o 11:00 h a neskôr ako 16:00 h;
- program Schôdze, pričom voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze; to neplatí ak Schôdzu zvoláva Emitent z vlastného podnetu, v tom prípade Schôdzi predsedá osoba menovaná Emitentom; a
- Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi.

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

**(iv) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej**

**(A) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze**

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

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



(B) Hlasovacie právo

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

(v) **Priebeh a rozhodovanie Schôdze**

(A) Uznášaniaschopnosť

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

(B) Predseda Schôdze

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

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

(C) Rozhodovanie Schôdze

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

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

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

(D) Odloženie Schôdze

Predseda Schôdze je povinný rozpustiť Schôdzu, ak riadne zvolaná Schôdza nie je uznášaniaschopná v súlade s ustanovením odseku (q)(v)(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 odseku (r). Nová Schôdza sa uznáša a rozhoduje za rovnakých podmienok a rovnakým spôsobom ako rozpustená Schôdza, pričom však nemusí byť splnená podmienka podľa bodu (q)(v)(A) vyššie a náhradná Schôdza je teda uznášaniaschopná ak sa jej zúčastní aspoň jeden Hlasujúci majiteľ.

(E) Zápisnica z rokovania Schôdze

Priebeh konania každej Schôdze (vrátane, ale bez obmedzenia, (A) programu rokovania Schôdze, (B) jednotlivých uznesení, ktoré Schôdza prijala, a (C) výsledkov hlasovania Schôdze k jednotlivým uzneseniam) bude zaznamenaný v notárskej zápisnici vyhotovenej na Schôdzi, pričom jeden odpis bude vyhotovený pre Emitenta prítomným notárom. Zápisnice, ktoré

budú náležite uschované u Emitenta, budú nevyvrátiteľným dôkazom o skutočnostiach v takýchto zápisniciach obsiahnutých a pokiaľ sa nepreukáže opak, budú preukazovať skutočnosť, že sa každá Schôdza, ktorej priebeh bude v zápisnici zaznamenaný, náležite zvolala a/alebo konala a že všetky uznesenia takej Schôdze boli prijaté v súlade s požiadavkami podmienok 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 Prospekte vzťahujú ustanovenia §5b Zákona o dlhopisoch.

**(vi) Práva nesúhlasiacich alebo nehlasujúcich Majiteľov dlhopisov**

Ak Schôdza odsúhlasí zmeny náležitostí Dlhopisov uvedených v § 3 ods. 1 písm. d), e), f), k), m) a n) Zákona o dlhopisoch, a tiež v prípadoch, v ktorých Schôdza neodsúhlasila uplatnenie práva predčasnej splatnosti z dôvodu nastania Prípady neplnenia záväzkov podľa bodu (l)(i)(A) alebo (l)(i)(B) vyššie, môže Majiteľ dlhopisov, ktorý podľa zápisu hlasoval na Schôdzi proti návrhu alebo sa Schôdze nezúčastnil, požiadať o predčasné splatenie menovitej hodnoty Dlhopisu vrátane pomerného výnosu alebo o zachovanie práv a povinností Emitenta a Majiteľa dlhopisu podľa podmienok Dlhopisov ako sú uvedené v tejto časti 5.4 Prospektu (ďalej len **Žiadosť**).

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 dlhopisu v súlade s odsekom (k) vyššie alebo zabezpečiť zachovanie podmienok Dlhopisov uvedených v tomto Prospekte.

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

**(r) Oznámenia**

Akékoľvek oznámenia Majiteľom dlhopisov podľa tohto Prospektu budú platné, pokiaľ budú uverejnené v slovenskom jazyku v periodickej tlači s celoštátnou pôsobnosťou uverejňujúcou burzové správy a na webovej stránke Emitenta <http://www.jtre.sk>. Ak stanovia kogentné právne predpisy pre uverejnenie niektorého z oznámení podľa tohto Prospektu iný spôsob, bude takéto oznámenie považované za uverejnené jeho uverejnením spôsobom predpísaným príslušným právnym predpisom. Ak bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takého oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia. Informácie a zmeny, pre ktoré sa vyžaduje vyhotovenie dodatku k Prospektu, budú zverejnené rovnakým spôsobom ako Prospekt.

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

Dvořákovo nábřeží 10  
811 02 Bratislava  
Slovenská republika

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

**(s) Informačné povinnosti vo vzťahu k monitorovaniu finančných ukazovateľov**

Emitent zabezpečí, že Ručiteľ bude prostredníctvom Emitenta zverejňovať na webovom sídle Emitenta uvedenom v odseku (r) nasledovné informácie:

- (i) Informáciu o výške a plnení finančných ukazovateľov UZ a PPPUN podľa odsekov (l)(i)(D) a (l)(i)(E) na základe finančných údajov Ručiteľa uvedených v ročnej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierke Ručiteľa vypracovanej v súlade s IFRS. Táto informácia musí byť písomne potvrdená audítorom Ručiteľa a zverejnená najneskôr do štyroch mesiacov po skončení príslušného účtovného roka; a
- (ii) Informáciu o výške a plnení finančného ukazovateľa PPPUN podľa odseku (l)(i)(E) na základe finančných údajov Ručiteľa uvedených v polročnej neauditovanej konsolidovanej účtovnej závierke Ručiteľa vypracovanej v súlade s IFRS. Táto informácia musí byť písomne potvrdená štatutárnym orgánom Ručiteľa a zverejnená najneskôr do troch mesiacov po skončení príslušného účtovného polroka.

Prvýkrát budú finančné ukazovatele UZ a PPPUN vypočítané a ich dodržiavanie potvrdené do 30. apríla 2019 za rok končiaci 31. decembra 2018.

**(t) Údaj o zabezpečení**

Dlhopisy sú zabezpečené Ručiteľským vyhlásením Ručiteľa, spoločnosti VEALIO LIMITED, so sídlom Klimentos, 41 – 43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nicosia, Cyperská republika. Ručiteľ sa podľa Ručiteľského vyhlásenia bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi dlhopisov, 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 dlhopisov zaplatí takú čiastku nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta v súlade s článkom 4 Ručiteľského vyhlásenia.

Ručiteľské vyhlásenie je opísané v článku 4.16 Prospektu a tvorí prílohu 5 Prospektu.

**(u) Rozhodné právo, jazyk, spory**

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

Tento Prospekt môže byť preložený do anglického a/alebo iných jazykov. V prípade akýchkoľvek rozporov medzi rôznymi jazykovými verziami bude rozhodujúca slovenská jazyková verzia.

Akékoľvek prípadné spory medzi Emitentom a Majiteľmi dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, tohto Prospektu alebo s nimi súvisiacimi budú riešené súdmi v Slovenskej republike.

## 5.5 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov

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

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

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

U každej osoby, ktorá nadobúda Dlhopisy, sa bude mať za to, že vyhlásila a súhlasí s tým, že (i) táto osoba je uzrozumená so všetkými príslušnými obmedzeniami týkajúcimi sa ponuky a predaja Dlhopisov, ktoré sa na ňu a príslušný spôsob ponuky či predaja vzťahujú, (ii) táto osoba ďalej neponúkne na predaj a ďalej nepredá Dlhopisy bez toho, aby boli dodržané všetky príslušné obmedzenia, ktoré sa na takúto osobu a príslušný spôsob ponuky a predaja vzťahujú, a (iii) predtým, ako by Dlhopisy mala ďalej ponúknuť alebo ďalej predať, táto osoba bude kupujúcich informovať o tom, že ďalšie ponuky alebo predaj Dlhopisov môžu podliehať v rôznych štátoch zákonným obmedzeniam, ktoré je nutné dodržiavať.

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

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

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

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

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

*Daň z príjmu z výnosov (úrokový príjem)*

Podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov:

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

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

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

*Daň z príjmu z predaja*

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

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

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

*Odvody z výnosov z Dlhopisov*

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

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

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

**5.7 Podmienky ponuky**

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

Predpokladaný objem Emisie (t.j. najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov) je do 47.000.000 EUR. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1.000 EUR. Všetky Dlhopisy budú ponúkané v Slovenskej republike na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa ustanovenia § 120 Zákona o cenných papieroch všetkým kategóriám investorov na území Slovenskej republiky. Dlhopisy budú ponúkané na základe podmienok uvedených v tomto Prospekte.

V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosti spojené s vydaním a upisovaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Hlavný manažér, spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom, Pobřežní 297/14, 18600 Praha 8, Česká republika. Emitent pred vydaním Dlhopisov uzavrie s Hlavným manažérom dohodu o umiestnení Dlhopisov bez pevného záväzku. Verejná ponuka Dlhopisov prostredníctvom primárneho predaja (upísania) Dlhopisov potrvá odo dňa 9. júla 2018 do dňa 9. júla 2019 (12:00 hod.).

Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t.j. začiatku pripisovania Dlhopisov na účty v Príslušnej evidencii) a zároveň aj dňom vydania Dlhopisov bude 24. júl 2018 (ďalej len **Deň vydania dlhopisov**). Dlhopisy budú vydávané priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t.j. pripisovania na príslušné majetkové účty) skončí najneskôr jeden mesiac po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov alebo jeden mesiac po upísaní najvyššej sumy menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr). Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy v menšom objeme, než bola najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú. Minimálna výška objednávky je stanovená na jeden kus Dlhopisu. Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov. Čistá kúpna cena Dlhopisov, ktorá bude vyplatená Emitentovi, môže byť znížená o odmenu, poplatky či výdavky spojené s upísaním a kúpou Dlhopisov. Podmienkou účasti na verejnej ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom totožnosti. Investori budú uspokojovaní podľa času zadania svojich objednávok, pričom po naplnení celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené, takže nemôže nastať situácia znižovania upisovania. Po upísaní a pripísaní Dlhopisov na účty Majiteľov dlhopisov bude Majiteľom dlhopisov zaslané potvrdenie o upísaní Dlhopisov, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Vo vzťahu k Dlhopisom neexistujú žiadne predkupné práva ani práva na prednostné upísanie.

Výsledky primárneho predaja (upísania) budú uverejnené na verejne dostupnom mieste v Určenej prevádzkami v deň nasledujúci po skončení lehoty vydávania Dlhopisov. Dlhopisy budú na základe pokynu Hlavného manažéra bez zbytočného odkladu pripísané na účty Majiteľov dlhopisov vedené v Príslušnej evidencii bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu dotknutých Dlhopisov. V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov formou verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udelenému Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím tohto Prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 %, minimálne 480 eur. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený na [www.jtbanka.sk](http://www.jtbanka.sk), v časti Užitočné informácie, pododkaz Sadzobník poplatkov J & T Banky, a.s., pobočky zahraničnej banky. Odhadovaná odmena (provízia) Hlavného manažéra za umiestnenie Dlhopisov predstavuje približne 1,9 % celkového objemu Emisie.

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

**(b) Sekundárna ponuka Dlhopisov**

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

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

Osobitne, pokiaľ ide o sekundárnu ponuku Dlhopisov Hlavným manažérom, minimálna menovitá hodnota Dlhopisov, ktoré bude jednotlivý investor oprávnený kúpiť, bude obmedzená jedným kusom Dlhopisu. Maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom v objednávke je obmedzený celkovým objemom ponúkaných Dlhopisov. Konečná menovitá hodnota Dlhopisov pridelená jednotlivému investorovi bude uvedená v potvrdení o prijatí ponuky, ktoré bude Hlavný manažér zasielať jednotlivým investorom (najmä použitím prostriedkov komunikácie na diaľku). Dlhopisy budú ponúkané za cenu zverejňovanú BCPB podľa Burzových pravidiel. Pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu formou verejnej ponuky na základe súhlasu udelenému finančným sprostredkovateľom s použitím tohto Prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 %, minimálne 480 eur. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený na [www.jtbanka.sk](http://www.jtbanka.sk), v časti Užitočné informácie, pododkaz Sadzobník poplatkov J & T Banky, a.s., pobočky zahraničnej banky.

**OZNAMY INVESTOROM:**

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

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

**5.8 Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi**

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

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

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

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

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

## **5.10 Dodatočné informácie**

### **(a) 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.

**(b) Audít informácií**

V článku 5 „*Údaje o cenných papieroch*“ sa nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu.

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

V článku 5 „*Údaje o cenných o papieroch*“ nie sú použité vyhlásenia alebo správy pripísané určitej osobe ako znalcovi ani informácie získané od tretej strany.

**(d) Úverové a indikatívne ratingy**

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

**(e) Jazyk Prospektu**

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

**(f) Dokumenty k nahliadnutiu**

Prospekt, všetky výročné správy Emitenta, kópie audítorských správ týkajúcich sa Emitenta ako aj všetky dokumenty, na ktoré sa v tomto Prospekte odkazuje, sú všetkým investorom bezplatne k dispozícii k nahliadnutiu u Emitenta v pracovných dňoch počas bežnej pracovnej doby v čase od 9:00 h do 16:00 h. v jeho sídle na adrese Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.

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

## 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.

**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.

**CRR/CRD** znamená Smernicu Európskeho parlamentu a Rady 2013/36/EU zo dňa 26. júna 2013 o prístupe k činnosti úverových inštitúcií a o prudenciálnom dohľade nad úverovými inštitúciami a investičnými spoločnosťami, o zmene smernice 2002/87/ES a zrušení smerníc 2006/48/ES a 2006/49/ES; nariadenie Európskeho parlamentu a rady (EÚ) č. 575/2013 zo dňa 26. júna 2013 o prudenciálnych požiadavkách na úverové inštitúcie a investičné spoločnosti a o zmene nariadenia (EÚ) č. 648/2012.

**Deň konečnej splatnosti** má význam uvedený v odseku 5.4(j)(i) tohto Prospektu.

**Deň predčasnej splatnosti** má význam uvedený v odseku 5.4(l)(iii) tohto Prospektu.

**Deň splatnosti dlhopisov** má význam uvedený v odseku 5.4(i)(ii) tohto Prospektu.

**Deň vydania dlhopisov** má význam uvedený v odseku 5.7(a) tohto Prospektu.

**Deň výplaty** má význam uvedený v odseku 5.4(k)(ii) tohto Prospektu.

**Deň výplaty úrokov** má význam uvedený v odseku 5.4(i)(i) tohto Prospektu.

**Dlhopisy** alebo **Emisia** znamená dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 47.000.000 EUR splatné v roku 2023, ktorých emitentom je Emitent, vydané podľa slovenského práva v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa.

**Emisný kurz** má význam uvedený v odseku 5.4(b) tohto Prospektu.

**Emitent** znamená spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 663 686, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 127844/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.

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

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

**Inštrukcia** má význam uvedený v odseku 5.4(k)(iv) tohto Prospektu.

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

**JTRE Holding** znamená spoločnosť J & T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, so sídlom Klimentos, 41 – 43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nicosia, Cyperská republika, zapísaná v obchodnom registri vedenom Ministerstvom energie, obchodu, priemyslu a turizmu pod číslom HE228864.

**Kotačný agent** má význam uvedený v odseku 5.4(o) tohto Prospektu.

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

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

**Menovitá hodnota dlhopisov** má význam uvedený v odseku 5.4(c) tohto Prospektu;

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

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

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

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

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

**Obdobné konanie** má význam uvedený v odseku 5.4(l)(i)(F) tohto Prospektu.

**Oprávnený príjemca** má význam uvedený v odseku 5.4(k)(iii) tohto Prospektu.

**Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi** má význam uvedený v odseku 5.4(q)(iv)(A) tohto Prospektu.

**podmienky Dlhopisov** alebo **Podmienky** znamenajú článok 5.4 Prospektu, ktorý nahrádza emisné podmienky Dlhopisov.

**Pracovný deň** má význam uvedený v odseku 5.4(k)(ii) tohto Prospektu;

**Predseda Schôdze** má význam uvedený v odseku 5.4(q)(v)(B) tohto Prospektu.

**Prípád neplnenia záväzkov** má význam uvedený v odseku 5.4(l)(i) tohto Prospektu.

**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 20. júna 2018.

**Rozhodný deň** má význam uvedený v odseku 5.4(k)(iii) tohto Prospektu.

**Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi** má význam uvedený v odseku 5.4(q)(iv)(A) tohto Prospektu.

**Ručenie** znamená ručenie poskytnuté Ručiteľom v zmysle Ručiteľského vyhlásenia.

**Ručiteľ** znamená spoločnosť VEALIO LIMITED, založenú a existujúcu podľa práva Cyperskej republiky ako spoločnosť s ručením obmedzeným (limited liability company), so sídlom Klimentos, 41 – 43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nicosia, Cyperská republika, zapísanú v obchodnom registri vedenom Ministerstvom energie, obchodu, priemyslu a turizmu, pod značkou HE228864.

**Ručiteľské vyhlásenie** má význam uvedený v odseku 4.16 tohto Prospektu.

**Schôdza** má význam uvedený v odseku 5.4(q)(i) tohto Prospektu.

**Skupina** alebo **Skupina emitenta** má význam uvedený v odseku 4.7(b) tohto Prospektu a pre účely článku 5.4 význam uvedený v odseku 5.4(h)(i) tohto Prospektu.

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

**SR** znamená Slovenská republika.

**Určená prevádzkareň** má význam uvedený v odseku 5.4(n)(i) tohto Prospektu.

**Úroková sadzba** má význam uvedený v odseku 5.4(i)(i) tohto Prospektu.

**Vylúčené osoby** má význam uvedený v odseku 5.4(q)(iv)(B) tohto Prospektu.

**Výnosové obdobie** má význam uvedený v odseku 5.4(i)(i) tohto Prospektu.

**Zabezpečený záväzok** má význam uvedený v odseku 4.16 tohto Prospektu.

**Zabezpečovacie právo** má význam uvedený v odseku 5.4(h) tohto Prospektu.

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

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

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

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

**Záväzok** alebo **Záväzky** má pre účely odseku 5.4(l)(i)(C) a 5.4(h)(i) významy tam uvedené.

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

**Žiadosť** má význam uvedený v odseku 5.4(q)(vi) tohto Prospektu.

**Žiadosť o zvolanie Schôdze** má význam uvedený v odseku 5.4(l)(i)(I) tohto Prospektu.

**7. PRÍLOHY**

**7.1 Otváracia súvaha Emitenta k 20. aprílu 2018 (Príloha 1)**

**7.2 Auditovaná konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa k 31. decembru 2017 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS (Príloha 2)**

**7.3 Auditovaná individuálna účtovná zvierka Ručiteľa k 31. decembru 2017 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS (Príloha 3)**

**7.4 Auditovaná individuálna účtovná zvierka Ručiteľa k 31. decembru 2016 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS (Príloha 4)**

**7.5 Ručiteľské vyhlásenie spoločnosti VEALIO LIMITED (Príloha 5)**

Poznámka: Účtovné zvierky uvádzané v prílohách 2, 3 a 4 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**

**Otváracia súvaha Emitenta k 20. aprílu 2018**



Vealio Financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika,  
IČO: 51 663 686, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel:  
Sro, vložka č.: 127844/B (ďalej len "Emitent") - neauditované výkazy podľa IFRS

VSTUPNÝ VÝKAZ FINANČNEJ POZÍCIE podľa IFRS  
k 20. aprílu 2018

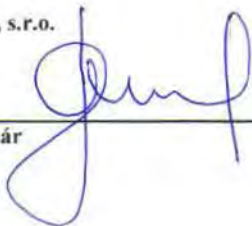
EUR	
Dlhodobý majetok	0
Krátkodobý majetok	5 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	5 000
<b>MAJETOK CELKOM</b>	<b>5 000</b>
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	
VLASTNÉ IMANIE	5 000
Základné imanie	5 000
<b>VLASTNÉ IMANIE CELKOM</b>	<b>5 000</b>
Dlhodobé záväzky	0
Krátkodobé záväzky	0
<b>ZÁVÄZKY CELKOM</b>	<b>0</b>
<b>VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY CELKOM</b>	<b>5 000</b>

Zdroj: Účtovníctvo Emitenta

V Bratislave, dňa 20. apríla 2018

Vealio Financing, s.r.o.

Ing. Peter Remenár  
konateľ



## **Príloha 2**

**Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa k 31. decembru 2017 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS**

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

**Správa a konsolidovaná účtovná zvierka  
31. decembra 2017**

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

**Správa a konsolidovaná účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

**OBSAH**

Predstavitelia spoločnosti a odborní poradcovia	1
Nezávislá správa audítora	2-4
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát	5
Konsolidovaný komplexný výkaz ziskov a strát	6
Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	7
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní	8
Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch	9
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke	10-49

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

**Predstavitelia spoločnosti a odborní poradcovia**

<b>Predstavenstvo:</b>	Korrina Ilona Revesz (vymenovaná dňa 21. novembra 2017) Eleftheria Kyriakou (odstúpila z funkcie dňa 21. novembra 2017)
<b>Tajomník:</b>	D.H. NOMINEES LTD (menovaný dňa 21. novembra 2017) PA.TY. Secretarial Limited (odstúpil z funkcie dňa 21. novembra 2017)
<b>Nezávislý audítor:</b>	KPMG Limited Chartered Accountants 14 Esperidon Street, 1087 Nikózia, Cyprus
<b>Sídlo:</b>	Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1. poschodia, byt/kancelária 12 1061, Nikózia, Cyprus
<b>Banka:</b>	J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky Dvořákovo nábrežie 8 Bratislava 811 02
<b>Identifikačné číslo:</b>	HE 228864



KPMG Limited  
Chartered Accountants  
14 Esperidon Street, 1087 Nicosia, Cyprus  
P.O. Box 21121, 1502 Nicosia, Cyprus  
T: +357 22 209000, F: +357 22 678200

**INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**

**TO THE MEMBERS OF**

**VEALIO LIMITED**

**(formerly "J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED")**

**Report on the audit of the consolidated financial statements**

*Opinion*

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Vealio Limited (the "Company") and its subsidiaries (the "Group"), which are presented on pages 5 to 49 and comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2017, and the consolidated statements of profit or loss and other 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 as adopted by the European Union ("IFRS-EU") and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap. 113, as amended from time to time (the "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 "Auditors' responsibilities for the audit of the consolidated financial statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the Code of Ethics for Professional Accountants of the International Ethics Standards Board for Accountants ("IESBA Code") and the ethical requirements in Cyprus that are relevant to our audit of the consolidated financial statements, 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.

London  
P.O. Box 12011, 2000  
T: +44 (0)20 7000 7000  
F: +44 (0)20 7000 7000

Paris  
P.O. Box 10000, 9000  
T: +33 (0)1 40 00 0000  
F: +33 (0)1 40 00 0000

P.O. Box 10000, 9000  
P.O. Box 10000, 9000  
T: +33 (0)1 40 00 0000  
F: +33 (0)1 40 00 0000

### *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 IFRS-EU and the requirements of the 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 there is an intention to either liquidate the Group or to cease operations, or there is no realistic alternative but to do so.

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

### *Auditors' 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 auditors' 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 auditors' 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 auditors' 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.

*Auditors' responsibilities for the audit of the consolidated financial statements (continued)*

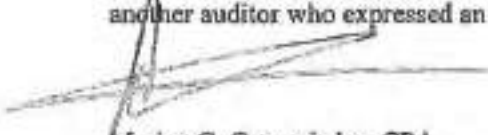
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely 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.

*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 Law L.53(I)/2017, as amended from time to time 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.

The Company's financial statements as at and for the year ended 31 December 2016 were audited by another auditor who expressed an unqualified opinion on those statements on 29 January 2018.



Matios G. Gregoriades, CPA  
Certified Public Accountant and Registered Auditor  
for and on behalf of

KPMG Limited  
Certified Public Accountants and Registered Auditors  
14 Esperidon Street  
1087 Nicosia  
Cyprus

13 June 2018



SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA  
ČLENOM SPOLOČNOSTI  
VEALIO LIMITED  
(pôvodne "J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED")

**Správa o audite konsolidovanej účtovnej závierky:**

*Názor*

Overili sme si priloženú konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti Vealio Limited (ďalej len "Spoločnosť") a jej dcérskych spoločností (ďalej len "Skupina"), ktorá je uvedená na stranách 5 až 49 a obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2017 a konsolidovaných výkazov ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku, zmien vlastného imania a peňažných tokov za rok končiaci sa k tomuto dátumu a poznámok 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 (ďalej len "IFRS-EÚ") a požiadavkami Cyperského zákona o obchodných spoločnostiach, Cap. 113, v znení neskorších predpisov ("Zákon o spoločnostiach, Cap. 113").

*Základ pre názor audítora*

Audit sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi ("ISA"). Naše povinnosti podľa týchto štandardov sú ďalej popísané v časti "*Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky*" tejto správy. Od Spoločnosti sme nezávislí v súlade s Etickým kódexom pre profesionálnych účtovníkov Medzinárodnej rady pre etické štandardy pre účtovníkov ("Kódex IESBA") a etickými požiadavkami na Cypre, ktoré sú dôležité pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky, 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.

### ***Zodpovednosť predstavenstva za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky***

Predstavenstvo je zodpovedné za zostavovanie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá poskytuje verný a pravdivý obraz v súlade s IFRS-EÚ 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 buď Skupinu likvidovať, alebo ukončiť jej činnosť, alebo neexistuje žiadna realistická alternatíva, ale tak urobiť.

Predstavenstvo je zodpovedné za dohľadanie 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 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.

***Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky (pokračovanie)***

- 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.

***Iné záležitosti***

Táto správa, vrátane názoru, bola pripravená iba pre členov Spoločnosti ako orgán v súlade s § 69 zákona L.53 (I) / 2017, v platnom znení 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.

Finančné výkazy spoločnosti k dátumu k 31.12.2016 boli auditované inou auditorskou spoločnosťou, ktorá vyjadrila výrok bez výhrad k týmto finančným výkazom 28. januára 2018.

Marios G. Gregoriades, CPA  
Certifikovaný verejný audítor a registrovaný audítor  
za a v mene spoločnosti

KPMG Limited  
Certifikovaní verejní audítori a registrovaní audítori  
14 Esperidon Street  
1087 Nicosia  
Cyprus

13. júna 2018

## Konsolidovaný výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2017

<i>V tisícoch EUR</i>	Poznámka	2017	2016
Prijmy z prenájmu investičného majetku		204	-
Prijmy z predaja zhodnoteného majetku		520	-
<b>Celkové prevádzkové výnosy</b>	6	<b>724</b>	-
Náklady na predaj zhodnoteného majetku	7	(449)	-
Ostatné prevádzkové výdavky	9	(166)	(14)
<b>Celkové prevádzkové náklady</b>		<b>(615)</b>	<b>(14)</b>
<b>Prevádzkový zisk / (strata)</b>		<b>109</b>	<b>(14)</b>
Finančné výnosy	10	77	44
Finančné náklady	11	(95)	(9)
<b>Čisté finančné náklady</b>		<b>(18)</b>	<b>(35)</b>
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	8	4,546	-
<b>Zisk pred zdanením</b>		<b>4,637</b>	<b>21</b>
Daň z príjmov	12	-	-
<b>Čistý zisk za rok</b>		<b>4,637</b>	<b>21</b>

Poznámky uvedené na stranách 10 až 49 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

**Konsolidovaný výkaz komplexného výsledku hospodárenia za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Čistý zisk za rok</b>	<b>4,637</b>	<b>21</b>
Ostatný komplexný výsledok hospodárenia za rok, očistený od dane z príjmu	-	-
<b>Celkový komplexný výsledok hospodárenia za rok</b>	<b>4,637</b>	<b>21</b>

Poznámky uvedené na stranách 10 až 49 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

## Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2017

V tisícoch EUR

	Poznámka	31. decembra 2017	31. decembra 2016
<b>Aktíva</b>			
Nehmotný majetok	13	11	-
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	14	2 319	-
Investičný majetok	15	97 332	-
Pohľadávky z obchodného styku	16	1 691	-
Pôžičky a zálohové platby	17	5 913	-
Platby vopred	22	103	-
<b>Dlhodobý majetok</b>		<b>107 369</b>	-
Zásoby	20	32 414	-
Pohľadávky z obchodného styku	16	1 535	-
Finančné nástroje	18	1 200	220
Peniaze a peňažné ekvivalenty	21	5 837	-
Ostatné pohľadávky	23	378	-
Platby vopred	22	821	-
<b>Obežný majetok</b>		<b>42 185</b>	<b>220</b>
<b>Aktíva celkom</b>		<b>149 554</b>	<b>220</b>
<b>Vlastné imanie</b>			
Základné imanie	24	1	1
Kapitálové rezervy	5	16,433	-
Nerozdelený zisk / (Neuhradené straty minulých rokov)		4,591	(46)
<b>Celkové vlastné imanie</b>		<b>21 025</b>	<b>(45)</b>
<b>Záväzky</b>			
Úvery a pôžičky	25	16 788	-
Záväzky z obchodného styku	26	3 182	-
Ostatné záväzky	27	487	-
Odložená daňová povinnosť	19	7 504	-
<b>Dlhodobé záväzky</b>		<b>27 961</b>	-
Úvery a pôžičky	25	84 794	258
Záväzky z obchodného styku	26	6 762	2
Splatná daň z príjmov		1 617	-
Ostatné záväzky	27	1 887	5
Odložené príjmy	28	5 508	-
<b>Krátkodobé záväzky</b>		<b>100 568</b>	<b>265</b>
<b>Záväzky</b>		<b>128 529</b>	<b>265</b>
<b>Vlastné imanie a záväzky celkom</b>		<b>149 554</b>	<b>220</b>

Konsolidovaná účtovná závierka bola schválená predstavenstvom na vydanie dňa 13. júna 2018.

-----  
Korrina Ilona Revesz

riaditeľka

Poznámky uvedené na stranách 10 až 49 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

**Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

*v tisícoch of EUR*

	Poznámka	Základné imanie	Kapitálové rezervy	Nerozdelený zisk / (Neuhradené straty minulých rokov))	Celkom
<b>Stav k 1. januáru 2016</b>		<b>1</b>	-	<b>(67)</b>	<b>(66)</b>
<b>Súhrnný výsledok hospodárenia</b>					
Čistý zisk za rok		-	-	21	<b>21</b>
<b>Stav k 31. decembru 2016 / 1. januáru 2017</b>		<b>1</b>	-	<b>(46)</b>	<b>(45)</b>
Čistý zisk za rok		-	-	4,637	<b>4,637</b>
<b>Súhrnný výsledok hospodárenia</b>		-	-	<b>4,637</b>	<b>4,637</b>
<b>Transakcie s majiteľmi, zaznamenané priamo do vlastného imania</b>					
Účinok podnikovej kombinácie pod spoločnou kontrolou	5		16,433		16,433
<b>Transakcie s majiteľmi celkom</b>		-	<b>16,433</b>	-	<b>16,433</b>
<b>Stav k 31. decembru 2017</b>		<b>1</b>	<b>16,433</b>	<b>4,591</b>	<b>21,025</b>

Poznámky uvedené na stranách 10 až 49 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke**

**za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

**Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Poznámka</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>			
Zisk za rok pred zdanením		4,637	21
Upravené o:			
Zisk z predaja finančných nástrojov	10	(77)	-
Zisk z predaja dcérskej spoločnosti		-	(44)
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	8	(4,546)	-
Úrokové náklady	11	95	9
		<b>109</b>	<b>(14)</b>
<b>Prevádzkový zisk / (strata) pred zmenou pracovného kapitálu</b>			
Zmena zásob		449	-
Zmena obchodných a iných pohľadávok		1 332	-
Zmena v platbách vopred		(2)	-
Zmena obchodných a iných záväzkov		(568)	(4 143)
Zmena odložených príjmov		(617)	-
		<b>703</b>	<b>(4 157)</b>
<b>Peňažné toky vytvorené z (použitie v) prevádzke</b>			
Zaplatené dane z príjmu		-	-
		<b>703</b>	<b>(4 157)</b>
<b>Peňažné toky vytvorené z (použitie v) prevádzkovej činnosti</b>			
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>			
Nadobudnutie dcérskych spoločností, čistý peňažný prítok	5	6 486	-
Výnos z predaja dcérskej spoločnosti			4 235
Peňažné príjmy zo splácania poskytnutých pôžičiek		435	-
		<b>6 921</b>	<b>4 235</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>			
Výnosy z pôžičiek		8	18
Splatenie pôžičiek		(2 118)	(96)
		<b>(2 110)</b>	<b>(78)</b>
<b>Peňažné toky použité vo finančnej činnosti</b>			
<b>Čisté zvýšenie peňazí a peňažných ekvivalentov</b>			
		<b>5 514</b>	<b>-</b>
Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku roka		-	-
		<b>5 514</b>	<b>-</b>
<b>Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>			
Peniaze a peňažné ekvivalenty	21	5 837	-
Kontokorentné úvery		(323)	-
		<b>5 514</b>	<b>-</b>

Poznámky uvedené na stranách 10 až 49 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej zavierky.



**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke**

**za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke**

1. Založenie a hlavné činnosti .....	11
2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady .....	11
3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady .....	22
4. Prevádzkové segmenty .....	25
5. Akvizície dcérskych spoločností.....	28
6. Výnosy.....	29
7. Náklady na predaj zhodnoteného majetku .....	29
8. Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu .....	30
9. Ostatné prevádzkové výdavky .....	30
10. Finančné príjmy .....	30
11. Finančné náklady .....	30
12. Náklady na daň z príjmu .....	31
13. Nehmotný majetok.....	31
14. Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie .....	32
15. Investičný majetok.....	32
16. Pohľadávky z obchodného styku .....	33
17. Pôžičky a zálohové platby .....	33
18. Finančné nástroje .....	34
19. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane .....	34
20. Zásoby .....	35
21. Peniaze a peňažné ekvivalenty.....	35
22. Platby vopred .....	35
23. Ostatné pohľadávky .....	36
24. Základné imanie.....	36
25. Úvery a pôžičky.....	37
26. Záväzky z obchodného styku.....	38
27. Ostatné záväzky .....	38
28. Odložené príjmy .....	39
29. Informácie o skutočnej hodnote.....	39
30. Záložné práva, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti .....	39
31. Operatívny lízing .....	40
32. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií .....	40
33. Spriaznené strany.....	47
34. Nasledujúce udalosti .....	48
35. Skupinové entity .....	49

## **VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

### **Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke**

**za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

#### **1. Založenie a hlavné činnosti**

##### **Krajina založenia**

VEALIO LIMITED ("Materská spoločnosť" alebo "Spoločnosť") je spoločnosťou s ručením obmedzeným (private limited liability company) so sídlom na adrese Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1. poschodie, byt/kancelária 12, 1061, Nikózia, Cyprus. Spoločnosť bola založená na Cypre dňa 13. mája 2008 pod obchodným názvom Rangali Investment Limited a spoločnosť s ručením obmedzeným (private limited liability company) podľa ustanovení cyperského zákona o spoločnostiach, kap. 113. Meno spoločnosti bolo zmenené dňa 8. decembra 2017 na J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED. Dňa 6. marca 2018 sa obchodné meno spoločnosti opäť zmenilo na VEALIO LIMITED.

Ku dňu 31. decembra 2017 je Spoločnosť ovládaná spoločnosťou J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, spoločnosťou založenou na Cypre, ktorá je držiteľom 100% akcií Spoločnosti.

Ku dňu 31. decembra 2016 bola Spoločnosť ovládaná spoločnosťou PA.TY. Nominees Limited, spoločnosťou založenou na Cypre, ktorá bola držiteľom 99% akcií Spoločnosti, v mene zahraničnej fyzickej osoby.

Konsolidovaná účtovná zvierka Spoločnosti za rok končiaci 31. decembra 2017 zahŕňa Spoločnosť a jej dcérske spoločnosti (spolu označované ako "Skupina" a jednotlivito ako "Skupinové subjekty"). Zloženie Skupiny je uvedené v Poznámke 35 – Skupinové subjekty.

##### **Hlavné činnosti**

Hlavnou činnosťou Skupiny je rozvoj nehnuteľností na predaj a komerčný prenájom. Portfólio budov sa zameriava na kancelárie a segment maloobchodu.

#### **2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady**

##### **(a) Vyhlásenie o zhode**

Táto konsolidovaná účtovná zvierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného vykazovania ("IFRS") vydanými Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB) prijatými Európskou úniou ("EÚ") a s požiadavkami cyperského zákona o spoločnostiach, kap. 113.

##### **(b) Spôsob oceňovania**

Konsolidovaná účtovná zvierka je zostavená na základe historických nákladov, s výnimkou investičného majetku a finančného majetku držaného na predaj, ktoré sa oceňujú skutočnou hodnotou.

Historické náklady sú vo všeobecnosti založené na skutočnej hodnote protihodnoty poskytnutej výmenou za tovary a služby.

Skutočná hodnota je cena, ktorá by bola prijatá za predaj majetku alebo zaplatená na prevod záväzku v bežnej transakcii medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia (t. j. "Výstupná cena").

Pri oceňovaní skutočnej hodnoty majetku alebo záväzku Skupina čo najviac používa sledovateľné trhové údaje. Ak nie je trh aktívny, skutočná hodnota majetku a záväzkov sa určuje použitím oceňovacích techník. Pri uplatňovaní oceňovacích techník sú použité odhady a predpoklady v súlade s odhadmi a predpokladmi, ktoré by účastníci trhu použili pri oceňovaní majetku alebo záväzku.

## **VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

### **Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke**

**za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

#### **2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)**

Skutočné hodnoty sú rozčlenené do rôznych úrovní hierarchie reálnej hodnoty na základe vstupov použitých v oceňovacích technikách nasledovne:

- i. Úroveň 1: kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch pre identický majetok alebo záväzok, ku ktorým má účtovná jednotka prístup k dátumu ocenenia.
- ii. Úroveň 2: vstupy iné ako kótované trhové ceny zahrnuté do Úrovně 1, ktoré sú pozorovateľné pre majetok alebo záväzky buď priamo (t. j. ako ceny podobných nástrojov) alebo nepriamo (t. j. odvodené z takýchto cien).
- iii. Úroveň 3: vstupy pre majetok alebo záväzok, ktoré nie sú založené na pozorovateľných trhových údajoch (nepozorovateľné vstupy).

#### **(c) Základ predpokladu nepretržitej činnosti**

Napriek tomu, že Skupina dosiahla v roku končiacom 31. decembrom 2017 zisk vo výške 4.637 tisíc EUR, k tomuto dátumu krátkodobé záväzky prekročili obežný majetok o 58.383 tisíc EUR. Účtovná závierka Skupiny bola zostavená na základe nepretržitého trvania, keďže manažment je toho názoru, že Skupina bude môcť splácať svoje záväzky v čase ich splatnosti, keďže:

- i. Skupina získa financovanie použitím existujúcich úverových rámcov, s predĺženými dlhodobými dátumami splatnosti;
- ii. krátkodobé záväzky Skupiny budú financované novými úverovými nástrojmi čerpanými z bánk a vydanými dlhodobými dlhopismi (pozri Poznámku 34 – Následné udalosti);
- iii. očakáva sa, že Skupina bude generovať zisk z budúcich výnosov z prenájmu.

#### **(d) Funkčná a prezentačná mena**

Konsolidovaná účtovná závierka sa predkladá v eurách ("EUR"), ktoré sú funkčnou menou Spoločnosti. Všetky sumy sú zaokrúhlené na najbližší tisíc, pokiaľ nie je uvedené inak.

#### **(e) Použitie odhadov a úsudkov**

Účtovná závierka zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného vykazovania prijatých EÚ vyžaduje použitie rôznych úsudkov, predpokladov a odhadov, ktoré ovplyvňujú vykazované sumy majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Skutočné výsledky sa pravdepodobne od týchto odhadov budú líšiť.

Odhady a predpoklady sa pravidelne revidujú. Revízie účtovných odhadov sú zohľadnené v období, v ktorom je daný odhad revidovaný, ak revízia ovplyvňuje len toto obdobie, ale v období revízie a budúcich období, ak sa revízia týka súčasných aj budúcich období.

Kritické účtovné odhady a úsudky manažmentu s najvyšším rizikom významnej úpravy v nasledujúcom roku sú uvedené v Poznámke 3 – Kritické účtovné odhady a úsudky.

#### **(f) Prijatie nových a revidovaných Medzinárodných štandardov finančného vykazovania a výklad**

- i. **Nasledujúce nové štandardy, zmeny a doplnenia štandardov a výkladov prijaté EÚ nadobúdajú účinnosť pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2017 a uplatňujú sa pri príprave účtovnej závierky Skupiny:**

Novelizácia **IAS 7 Výkaz peňažných tokov** (účinné pre ročné obdobia začínajúce sa 1. januára 2017 alebo neskôr) s cieľom spresniť, že účtovné jednotky majú zverejniť dáta, ktoré umožňujú používateľom účtovnej závierky vyhodnotiť zmeny záväzkov vyplývajúcich z finančných činností. Novelizácie nedefinujú finančné aktivity, namiesto toho vysvetľujú, že finančné aktivity sú založené na existujúcich definíciách použitých v IAS 7.

Novelizácia v **IAS 12 Dane z príjmov** (účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2017 alebo neskôr), týkajúca sa vykázania odloženej daňovej pohľadávky týkajúcej sa nerealizovaných strát. Táto novelizácia má úzky rozsah úpravy a poskytuje jasné informácie o tom, kedy môže byť odložená daňová pohľadávka vykázaná ako nerealizovaná strata z dlhových nástrojov ocenených v reálnej hodnote.

Uplatňovanie týchto zmien a doplnení nemalo významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

## 2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

### ii. Nasledujúce štandardy, zmeny štandardov a výkladov prijaté EÚ ešte nenadobudli účinnosť pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2017 a neuplatnili sa pri príprave tejto účtovnej zvierky:

- V máji 2014 IASB zverejnila štandard **IFRS 15 Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi** (účinný pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2018 alebo neskôr s povoleným skorším uplatnením). Nové štandardy nahrádzajú všetky štandardy týkajúce sa výnosov vrátane IAS 18 Výnos a IAS 11 Stavebné zmluvy. Cieľom štandardu výnosov je poskytnúť jednotný, komplexný model vykazovania výnosov pre všetky zmluvy so zákazníkmi s cieľom zlepšiť porovnateľnosť v rámci odvetví, medzi jednotlivými odvetviami a na kapitálových trhoch. Štandard výnosov obsahuje zásady, ktoré účtovná jednotka použije na určenie ocenenia výnosov a časového rozlíšenia, keď sú vykazované. Základnou zásadou je, že účtovná jednotka vykáže výnosy na zobrazenie prevodu tovaru alebo služieb zákazníkovi vo výške, na ktorú subjekt očakáva, že bude mať nárok ako protihodnotu za výmenu za tieto tovary a služby. Výnos z transakcie alebo udalosti, ktoré nevyplývajú zo zmluvy so zákazníkom, nepatrí do rozsahu štandardu výnosov a mal by sa naďalej účtovať v súlade s ostatnými štandardmi.

Manažment Skupiny vykonal analýzu týkajúcu sa prijatia IFRS 15 a neočakáva, že nový štandard bude mať významný vplyv na účtovnú zvierku Skupiny pri prvom uplatnení 1. januára 2018. Manažment Skupiny neočakáva zmenu, ani v momente keď Skupina výnos vykáže ani v prípade ocenenie výnosu podľa IFRS 15.

- V júli 2014 IASB zverejnila štandard **IFRS 9 Finančné nástroje** (účinný pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2018 alebo neskôr s povoleným skorším uplatnením). Nahrádza usmernenie v IAS 39, ktoré sa týka klasifikácie a oceňovania finančných nástrojov. IFRS 9 si ponecháva, ale zjednodušuje zmiešaný model oceňovania a stanovuje tri základné kategórie oceňovania pre finančné aktíva: amortizované náklady, skutočná hodnota na základe OCI (ostatný komplexný výsledok hospodárenia) a skutočná hodnota na základe VZaS. Základ klasifikácie závisí od obchodného modelu účtovnej jednotky a od charakteristík zmluvných peňažných tokov finančného aktíva. Investície do kapitálových nástrojov sa musia oceňovať v skutočnej hodnote cez výkaz ziskov a strát s neodvolateľnou možnosťou na začiatku predložiť zmeny skutočnej hodnoty v OCI bez spätnej úpravy.

V súčasnosti existuje nový model očakávanej úverovej straty, ktorý nahrádza model zníženia vzniknutej straty použitý v IAS 39. V rámci modelu očakávanej úverovej straty účtovná jednotka vypočítava rezervu na úverové straty tým, že berie do úvahy nedostatky hotovosti na diskontnom základe, ktoré by vznikli pri rôznych predvolených scenároch na predpísané budúce obdobia, a vynásobením nedostatkov pravdepodobnosťou každého scenára. Rezervou je súčet týchto vážených výsledkov pravdepodobnosti. Pretože každá pôžička a pohľadávka so sebou nesie určité riziko nesplatenia, každé takéto aktívum má k nemu priradenú očakávanú stratu - od okamihu jeho vzniku alebo nadobudnutia.

IFRS 9 neustanovuje jeden, ale tri samostatné prístupy na oceňovanie a vykazovanie očakávaných úverových strát:

- Všeobecný prístup, ktorý sa uplatňuje na všetky pôžičky a pohľadávky, ktoré nie sú vhodné pre iné prístupy
- Zjednodušený prístup, ktorý sa vyžaduje pre určité pohľadávky z obchodného styku a tzv. "Zmluvný majetok podľa IFRS 15", a inak je pre tieto aktíva a pohľadávky z lízingu nepovinný
- "Úverovo upravený prístup", ktorý sa uplatňuje na úvery, ktorým sa po prvotnom vykázaní zníži hodnota

Rozlišujúcim faktorom medzi prístupmi je to, či sa rezerva na očakávané úverové straty ku každému súvahovému dňu vypočítava z hľadiska možných nesplatení len počas nasledujúcich 12 mesiacov ("12-mesačná OÚS") alebo počas celej zostávajúcej životnosti majetku ("Celoživotné OÚS").

Pokiaľ ide o finančné záväzky, neprijali sa žiadne zmeny v klasifikácii a ocenení s výnimkou vykazovania zmien vlastného úverového rizika spoločnosti v ostatnom komplexnom výsledku hospodárenia za záväzky ocenené v skutočnej hodnote cez výkaz ziskov a strát.

IFRS 9 uvoľňuje požiadavky na efektívnosť zabezpečenia tým, že nahradí testy efektívnosti zabezpečenia "bright line". Vyžaduje to ekonomický vzťah medzi zabezpečenou položkou a zabezpečovacím nástrojom a to, aby bol "zabezpečený pomer" ten istý, aký manažment skutočne používa na účely riadenia rizík.

## **2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)**

Skupina uplatní nový štandard on dátumu účinnosti. Manažment skupiny vykonal analýzu prijatého IFRS 9 a zhodnotil, že nový štandard nebude mať významný vplyv na účtovnú zvierku Skupiny.

- **IFRS 16 Lízing** bol uverejnený v januári 2016 (účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr, so skorším uplatnením povoleným pre subjekty, ktoré prijali aj IFRS 15 Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi). Nájomca si môže zvoliť uplatnenie tohto štandardu použitím buď úplného retrospektívneho alebo upraveného retrospektívneho prístupu. Štandard nahrádza IAS 17 Lízingy, IFRIC 4 Určenie, či dohoda obsahuje lízing, SIC-15 Operatívny lízing - Stimuly a SIC-27 Vyhodnocovanie podstaty transakcií zahŕňajúcich právnu formu nájmu. IFRS 16 poskytuje komplexný model identifikácie lízingových zmlúv a zaobchádzanie s nimi v účtovných zvierkach nájomcov a prenajímateľov. Zavádzajú sa významné zmeny v účtovníctve nájomcu s rozdielom medzi operatívnym a finančným lízingom.

Štandard používa na identifikáciu lízingu kontrolný model, pričom rozlišuje medzi lízingmi a zmluvami o poskytovaní služieb na základe toho, či existuje identifikované aktívum kontrolované zákazníkom. IFRS 16 požaduje, aby nájomcovia zaúčtovali lízing do súvahy tým, že uznajú majetok s "právom na používanie" a lízingový záväzok. Od nájomcov sa bude požadovať, aby samostatne vykázali úrokové náklady súvisiace s nájomným záväzkom a nákladmi na odpisy majetku, ktorý je predmetom práva na používanie.

Štandard obsahuje dve vykazovacie výnimky pre nájomcov:

- lízing majetku s "nízkou hodnotou" (napr. osobné počítače)
- krátkodobé lízingy (t. j. nájmy s dobou lízingu 12 mesiacov alebo menej).

Na rozdiel od toho Štandard nezahŕňa významné zmeny požiadaviek na účtovanie prenajímateľmi. Prenajímateľa budú naďalej klasifikovať všetky nájmy podľa rovnakého princípu klasifikácie ako v IAS 17 a rozlišovať medzi dvoma typmi lízingu: operatívny a finančný lízing.

Manažment Skupiny v súčasnosti posudzuje očakávaný vplyv prijatia tohto štandardu na konsolidovanú účtovnú zvierku. Vplyv tohto štandardu nie je zatiaľ známy alebo sa zatiaľ nedá rozumne odhadnúť.

- **Iné Medzinárodné štandardy pre finančné vykazovanie**

Skupina neprijala skôr žiadne iné štandardy IFRS, kde prijatie nie je k dátumu zostavenia výkaze o finančnej situácii povinné. Ak prechodné ustanovenia v prijatých štandardoch IFRS dávajú subjektu možnosť rozhodnúť sa, či budú nové štandardy aplikovať prospektívne alebo retrospektívne, Skupina sa rozhodne uplatňovať Štandardy prospektívne od dátumu prechodu. Manažment Skupiny neočakáva, že tieto ostatné nové štandardy budú mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú zvierku Skupiny.

### **(g) Základ konsolidácie**

#### **i. Podnikové kombinácie**

Akvizície podnikov sa účtujú metódou akvizície. Úhrada prevedená v rámci podnikovej kombinácie sa oceňuje skutočnou hodnotou, ktorá sa vypočíta ako súhrn skutočných hodnôt (ku dňu výmeny) aktív prevedených Skupinou, záväzkov Skupiny voči bývalým vlastníkom nadobúdaného a majetkových nástrojov vydaných Skupinou výmenou za kontrolu nadobúdaného subjektu. Náklady súvisiace s obstaraním sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v čase, keď vznikli, okrem prípadov, keď súvisia s emisiou dlhových alebo majetkových cenných papierov.

Identifikovateľné aktíva, záväzky a podmienené záväzky nadobúdaného subjektu, ktoré spĺňajú kritériá na vykazovanie podľa IFRS 3, sa vykazujú v ich skutočnej hodnote k dátumu nadobudnutia. 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. Goodwill vznikajúci v rámci podnikovej kombinácie sa vyказuje ako majetok a nie je amortizovaný, ale aspoň raz ročne sa posudzuje z hľadiska zníženia hodnoty.

## **2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)**

Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu podlieha kontrole manažmentu k dátumu nadobudnutia, aby sa prehodnotilo, či boli všetky nadobudnuté aktíva a prevzaté záväzky správne identifikované a či boli nadobudnuté aktíva a prevzaté záväzky správne ocenené. Každá suma zisku vyplývajúca z výhodného nákupu zostávajúceho po takomto prehodnotení sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát v deň nadobudnutia.

### **ii. Podnikové kombinácie pod spoločnou kontrolou**

Akvizície spoločností pod spoločnou kontrolou sa účtujú metódou akvizície (pozri zásady účtovníctva (g) i.).

### **iii. Dcérske spoločnosti**

Dcérske spoločnosti sú účtovné jednotky kontrolované Skupinou. Skupina kontroluje účtovnú jednotku, keď jej je vyplatené alebo má práva na variabilné výnosy z jej účasti na účtovnej jednotke a má schopnosť ovplyvňovať tieto výnosy prostredníctvom svojej právomoci v účtovnej jednotke. Účtovné závierky dcérskeho spoločností sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky od dátumu, kedy začala kontrola, až do dňa, kedy táto kontrola zanikla.

### **iv. Strata kontroly**

Po strate kontroly Skupina odúčtuje majetok a záväzky dcérskej spoločnosti, všetky nekontrolné podiely a ostatné zložky vlastného imania súvisiace s dcérskou spoločnosťou. Akýkoľvek prebytok alebo deficit vyplývajúci zo straty kontroly sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát. Ak si Skupina ponechá akýkoľvek podiel v predchádzajúcej dcérskej spoločnosti, potom sa takýto podiel oceňuje v skutočnej hodnote k dátumu straty kontroly. Následne sa účtuje ako majetok kapitálová investícia alebo ako finančné aktívum určené na predaj v závislosti od úrovne zachovaného vplyvu.

### **v. Rozsah konsolidácie**

V konsolidácii je zahrnutých 5 účtovných jednotiek Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2017 (31. decembra 2016: 1 účtovná jednotka Skupiny). Všetky úplne konsolidované účtovné jednotky Skupiny zostavili svoju ročnú účtovnú závierku k dátumu a za rok končiaci sa 31. decembra 2017. Účtovné jednotky Skupiny sú uvedené v Poznámke č. 35 - Skupinové entity.

### **vi. Transakcie eliminované pri konsolidácii**

Zostatky a transakcie v rámci skupiny a všetky nerealizované zisky a straty vyplývajúce z transakcií v rámci skupiny sú pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky eliminované. Nerealizované zisky vyplývajúce z transakcií so spoločne kontrolovanými účtovnými jednotkami sú eliminované voči investícii až do rozsahu podielu Skupiny v podniku. Nerealizované straty sú eliminované rovnakým spôsobom ako nerealizované zisky, ale len do výšky spätne získateľnej sumy.

### **vii. Zjednotenie účtovných zásad**

Účtovné zásady a postupy uplatňované konsolidovanými dcérskeho spoločnosťami v ich účtovnej závierke boli v konsolidácii zjednotené a súhlasia so zásadami uplatňovanými Materskou spoločnosťou.

## **(h) Cudzía mena**

### **i. Transakcie v cudzej mene**

Položky zahrnuté v účtovnej závierke každej účtovnej jednotky Skupiny sa oceňujú v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom účtovná jednotka pôsobí (funkčná mena).

Transakcie v cudzích menách sú prepočítané do príslušnej funkčnej meny spoločností Skupiny podľa výmenného kurzu platného v deň transakcie. Peňažný majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú do funkčnej meny kurzom platným k dátumu zostavenia výkazu o finančnej situácii. Nepeňažný majetok a záväzky denominované v cudzích menách, ktoré sú vykázane v historických cenách, sú prepočítané do funkčnej meny podľa výmenného kurzu platného v deň transakcie. Nepeňažný majetok a záväzky denominované v cudzích menách, ktoré sú vykázane v skutočnej hodnote, sú prepočítané do funkčnej meny podľa výmenného kurzu platného v deň určenia skutočnej hodnoty.

## VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)

### Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

Kurzové rozdiely vznikajúce pri konverzii sú vykázané vo výkaze ziskov a strát.

## 2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

### (i) Finančné nástroje

#### *Finančný majetok*

Finančné aktíva Skupiny sú zaradené do jednej z nasledujúcich kategórií: finančný majetok držaný do splatnosti, finančný majetok určený na predaj a úvery a pohľadávky.

Tento finančný majetok je vykázaný ako pôžičky a preddavky, pohľadávky z obchodného styku, finančné nástroje a ostatné pohľadávky v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii. Peniaze a peňažné ekvivalenty sú tiež klasifikované ako pôžičky a pohľadávky.

Peniaze a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peniaze v pokladni a v banke. V konsolidovanom výkaze o peňažných tokoch zahŕňajú peniaze a peňažné ekvivalenty kontokorentné úvery, ktoré sú splatné na požiadanie.

Termínované vklady sú klasifikované ako finančné aktíva držané do splatnosti.

#### *Finančné záväzky*

Finančné záväzky skupiny sú zaradené do kategórie ostatných finančných záväzkov.

Tieto finančné záväzky sú vykázané ako pôžičky a úvery, záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

#### i. *Vykazovanie*

Úvery a preddavky sa prvotne vykazujú ku dňu ich poskytnutia zo strany Skupiny. Pohľadávky sa prvotne vykazujú v deň ich vzniku. Ostatný finančný majetok a záväzky sa prvotne vykazujú ku dňu obchodu.

#### ii. *Oceňovanie*

##### *Finančný majetok určený na predaj*

Finančný majetok určený na predaj sa pri prvotnom vykázaní oceňuje v skutočnej hodnote plus transakčné náklady priamo súvisiace s akvizíciou alebo emisiou finančného nástroja. Po prvotnom vykázaní sa oceňujú skutočnou hodnotou. Zisky a straty vyplývajúce zo zmien skutočnej hodnoty finančných aktív určených na predaj sa vykazujú priamo vo vlastnom imaní. Pri predaji sa kumulatívny čistý zisk alebo strata prevedie do výkazu zisku a strát. Ocenenia nižšie ako náklady sa vykazujú ako strata zo zníženia hodnoty vo výkaze ziskov a strát.

Ak nie je možné spoľahlivo oceniť skutočnú hodnotu, finančný majetok určený na predaj sa namiesto reálnej hodnoty oceňuje v zníženej obstarávacej cene.

##### *Finančný majetok držaný do splatnosti*

Finančný majetok držaný do splatnosti sa prvotne oceňuje skutočnou hodnotou s pripočítaním všetkých priamo súvisiacich transakčných nákladov. Po prvotnom vykázaní sa oceňujú v amortizovanej obstarávacej cene použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

##### *Pôžičky a pohľadávky*

Pôžičky a pohľadávky sa pri prvotnom vykázaní oceňujú v skutočnej hodnote s pripočítanými transakčnými nákladmi priamo súvisiacimi s transakciou. Po prvotnom vykázaní sa oceňujú v amortizovanej obstarávacej cene použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Pri oceňovaní nákladov na amortizáciu sa akýkoľvek rozdiel medzi nákladovou a výkupnou hodnotou vykazuje vo výkaze ziskov a strát počas obdobia majetku na základe efektívnej úrokovej miery.

##### *Ostatné finančné záväzky*

Ostatné finančné záväzky sa pri prvotnom vykázaní oceňujú v skutočnej hodnote, pričom hodnota na začiatku sa tiež upravuje o transakčné náklady. Po prvotnom vykázaní sa oceňujú v amortizovanej obstarávacej cene použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Pri oceňovaní nákladov na amortizáciu sa akýkoľvek rozdiel medzi nákladovou a výkupnou hodnotou vykazuje vo výkaze ziskov a strát počas obdobia záväzku na základe efektívnej úrokovej miery.

## **2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)**

### **iii. Zápočet**

Finančný majetok a záväzky sú započítané a čistá suma sa vykazuje v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii vtedy, keď má Skupina právne vynútiteľné právo započítavať vykázané sumy a transakcie sú určené na vysporiadanie na netto základe alebo na uvoľnenie majetku a vyrovnanie záväzku súčasne.

### **iv. Odúčtovanie**

Finančný majetok sa odúčtuje, ak Skupina stratí kontrolu nad zmluvnými právami, ktoré tento majetok obsahujú. K tomu dochádza, keď sú práva realizované, uplynú alebo sa od nich odstúpi.

Finančný záväzok sa odúčtuje, keď záväzky Skupiny uvedené v zmluve uplynú, zaniknú alebo sú zrušené.

### **(j) Zásoby**

Zásoby sa oceňujú v nižšej hodnote z ceny a čistej realizovateľnej hodnoty. Čistá realizovateľná hodnota je odhadnutá predajná cena v bežnom obchodnom styku znížená o odhadované náklady na dokončenie a predajné náklady.

Nedokončené práce sú uvedené vo výrobných nákladoch. Výrobné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame práce a ostatné priame náklady) a časť režijných nákladov priamo súvisiacich s výrobou zásob (výrobné režijné náklady).

Nakúpené zásoby a zásoby nehnuteľností vedený pre bežný predaj alebo budúci vývoj sú uvedené v obstarávacej cene, ktorá zahŕňa kúpnu cenu a iné priamo priraditeľné náklady, ktoré vznikli pri obstaraní zásob a ich uvedení do ich existujúcej polohy a stavu. Zásoby podobnej povahy sa oceňujú pomocou metódy vážených priemerných nákladov.

### **(k) Zníženie hodnoty**

Účtovná hodnota majetku Skupiny, iná ako zásoby (pozri účtovné zásady (j)), investičné nehnuteľnosti (pozri účtovné zásady (n)) a odložené daňové pohľadávky (pozri účtovné zásady s) sa posudzujú ku každému súvahovému dňu, aby sa zistilo, či existujú objektívne dôkazy o znížení hodnoty. Ak existuje takáto indikácia, odhadne sa spätne ziskateľná suma majetku.

Strata zo zníženia hodnoty sa vykazuje vždy, keď účtovná hodnota majetku alebo jeho jednotky vytvárajúcej peňažné prostriedky preyšuje jeho spätne ziskateľnú hodnotu. Straty zo zníženia hodnoty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

Spätne ziskateľná hodnota úverov a pohľadávok Skupiny vykazovaných v amortizovanej obstarávacej cene sa vypočíta ako súčasná hodnota odhadovaných budúcich peňažných tokov diskontovaných pôvodnou efektívnou úrokovou mierou (t. j. efektívnou úrokovou mierou vypočítanou pri prvotnom vykázaní týchto finančných aktív). Pohľadávky s krátkou dobou trvania sa nediskontujú.

Pôžičky a pohľadávky sa vykazujú po odpočítaní rezerv na zníženie hodnoty. Rezervy na zníženie hodnoty sa určujú na základe bonity a výkonu dlžníka a zohľadňujú hodnotu akejkoľvek zábezpeky alebo záruky tretej strany.

Vymožiteľná suma ostatných aktív je vyššia hodnota z ich skutočnej hodnoty zníženej o náklady na predaj a hodnoty z používania. Pri posudzovaní hodnoty z používania sú odhadované budúce peňažné toky diskontované na ich súčasnú hodnotu použitím diskontnej sadzby pred zdanením, ktorá odráža súčasné trhové hodnotenie časovej hodnoty peňazí a riziká špecifické pre daný majetok. V prípade majetku, ktorý nevytvára nezávislé peňažné toky, je vymožiteľná suma určená pre jednotku generujúcu peňažné prostriedky, do ktorej majetok patrí.

Strata zo zníženia hodnoty vo vzťahu k úverom a pohľadávkam vykazovaným v amortizovanej obstarávacej cene sa vráti späť, ak následné zvýšenie spätne ziskateľnej sumy môže byť objektívne spojené s udalosťou, ku ktorej došlo po vykázaní straty zo zníženia hodnoty.



## **2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)**

Pokiaľ ide o ostatné aktíva, strata zo zníženia hodnoty sa vráti späť, ak existuje náznak, že strata zo zníženia hodnoty už neexistuje a došlo k zmene odhadov použitých na určenie vymožiteľnej sumy.

Strata zo zníženia hodnoty sa vráti späť len v takom rozsahu, aby účtovná hodnota majetku neprekročila účtovnú hodnotu, ktorá by bola určená bez odpisov alebo amortizácie, ak by nebola vykázaná strata zo zníženia hodnoty.

### **(l) Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie**

#### **i. Vlastnený majetok**

Položky nehnuteľností, zariadení a vybavenia sa vykazujú v obstarávacej cene zníženej o oprávky (pozri účtovnú metódu l) iii). a akumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovné zásady (k)).

Náklady zahŕňajú výdavky, ktoré priamo súvisia s nadobudnutím majetku. Náklady na majetok vytvorený vlastnou činnosťou zahŕňajú náklady na materiál a priamu prácu, akékoľvek ďalšie náklady priamo súvisiace s uvedením majetku do pracovného stavu pre jeho zamýšľané použitie, náklady na demontáž a odstránenie majetku a obnovu miesta, na ktorom sú umiestnené a kapitalizované náklady na prijaté úvery a pôžičky.

Ak časti nehnuteľností, zariadení a vybavenia majú rozdielnu dobu použiteľnosti, tieto komponenty sa účtujú ako samostatné položky (hlavné zložky) nehnuteľností, zariadení a vybavenia.

#### **ii. Následné výdavky**

Následné výdavky sa kapitalizujú, ak je pravdepodobné, že budúce ekonomické úžitky zahrnuté do časti nehnuteľností, zariadení a vybavenia budú tiecť do Skupiny a ich náklady sa dajú spoľahlivo oceniť. Všetky ostatné výdavky vrátane nákladov na opravy a údržbu nehnuteľností, zariadení a vybavenia sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát ako vzniknuté náklady.

#### **iii. Odpisy**

Odpisy sa počítajú tak, aby sa odpísali náklady na položky nehnuteľností, zariadení a vybavenia znížené o ich odhadovanú zostatkovú hodnotu použitím lineárnej metódy počas ich predpokladanej doby použiteľnosti a vo všeobecnosti sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Pozemky a budovy, zariadenia a vybavenie vo výstavbe a výrobe sa neodpisujú. Očakávané doby použiteľnosti sú nasledovné:

- Stavby 40 rokov
- Ostatný hmotný majetok 4 - 8 rokov

Každá časť položky nehnuteľností, zariadení a vybavenia (komponent) s nákladmi, ktoré sú vo vzťahu k celkovým nákladom na túto položku významné, sa odpisuje osobitne. Významné časti nehnuteľností, zariadení a vybavenia, ktoré majú podobnú dobu použiteľnosti a metódu odpisovania, sú pri určovaní odpisového poplatku zoradené do skupín.

Metódy odpisovania a doby použiteľnosti ako aj zostatkové hodnoty sa každoročne prehodnocujú ku dňu zostavenia výkazu o finančnej situácii.

#### **iv. Zisky a straty z predaja**

Zisky a straty z predaja položky nehnuteľností, zariadení a vybavenia sa určujú porovnaním čistých výnosov z predaja s účtovnou hodnotou nehnuteľností, zariadení a vybavenia a sú vykázané v čistom zisku alebo čistej strate.

### **(m) Nehmotný majetok**

#### **i. Softvér a ostatný nehmotný majetok**

Softvér a iný nehmotný majetok s konečnou dobou použiteľnosti sa oceňujú v obstarávacej cene zníženej o kumulované oprávky. (pozri účtovné zásady (m) iii) a akumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovnú metódu (k)).

## VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)

### Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

## 2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)

### ii. *Následné výdavky*

Následné výdavky sa kapitalizujú iba vtedy, ak zvyšujú budúce ekonomické úžitky obsiahnuté v konkrétnom majetku, ktorého sa týkajú. Všetky ostatné výdavky, vrátane výdavkov na interne generovaný goodwill a značky, sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát tak, ako vznikli.

### iii. *Amortizácia*

Amortizácia sa účtuje do zisku alebo straty rovnomerne počas odhadovanej doby použiteľnosti nehmotného majetku, iného ako goodwill a nehmotný majetok s neurčitou dobou použiteľnosti, odo dňa, keď sú k dispozícii na používanie. Očakávané doby použiteľnosti sú nasledovné:

- Softvér 4 - 5 rokov
- Oceniteľné práva s definovanou dobou použiteľnosti 40 rokov

Metódy amortizácie a doby použiteľnosti ako aj zostatkové hodnoty sa každoročne prehodnocujú ku dňu zostavenia výkazu o finančnej situácii.

### (n) *Investičný majetok*

Investičné nehnuteľnosti predstavujú aktíva držané na generovanie výnosov z prenájmu alebo z dôvodu dlhodobého zvýšenia hodnoty a nepoužívajú sa pri výrobe alebo na administratívne účely alebo sa nepredávajú ako súčasť bežných obchodných činností Skupiny. Pozemky a / alebo budovy alebo ich časti môžu tiež predstavovať investičné nehnuteľnosti. Pozemky, ktoré sa zakúpia ako lokalita pre výstavbu investičného nehnuteľného majetku, je v deň nadobudnutia klasifikovaná ako investičná nehnuteľnosť a následne ocenená v skutočnej hodnote.

Investičný nehnuteľný majetok sa vykazuje v skutočnej hodnote, ktorú určil nezávislý registrovaný znalec alebo manažment. Skutočná hodnota sa posudzuje na základe bežných cien na aktívnom trhu pre podobné nehnuteľnosti na tom istom mieste a v tom istom stave, alebo ak taký trh nie je k dispozícii, použitím všeobecne platných metód oceňovania, ako sú odborné posudky a výnosová metóda. Každý zisk alebo strata vyplývajúca zo zmeny skutočnej hodnoty sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát.

Existujúce investičné nehnuteľnosti, ktoré prechádzajú sanáciou s cieľom získať budúce výnosy z prenájmu, sú aj naďalej účtované ako investičné nehnuteľnosti.

Nehnuteľnosti sa považujú za nadobudnuté v čase, keď Skupina prevezme významné riziká a odmeny vyplývajúce z vlastníctva a za predané, keď sa tieto prevedú na kupujúceho. Investičný nehnuteľný majetok sa považuje za predaný, keď významné riziká a odmeny boli prevedené na kupujúceho. Pri podmienenom prevode sa predaj rozpozná, keď sú splnené všetky podmienky.

Zisk alebo strata vyplývajúca z predaja investičného majetku sa určuje ako rozdiel medzi výnosmi z čistého predaja a účtovnou hodnotou majetku k dátumu predaja. Zisk alebo strata sú vykázané v čistom zisku alebo čistej strate.

Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe sa oceňujú v skutočnej hodnote, ak sa skutočná hodnota považuje za spoľahlivo určiteľnú. Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe, ktorých skutočnú hodnotu nemožno spoľahlivo určiť, ale u ktorých spoločnosť očakáva, že skutočná hodnota nehnuteľnosti bude spoľahlivo určiteľná po dokončení stavby, sa oceňujú v obstarávacej cene zníženej o kumulované straty zo zníženia hodnoty (pozri účtovné zásady k)), kým sa skutočná hodnota nestane spoľahlivo určiteľnou alebo kým výstavba nie je ukončená, podľa toho, čo nastane skôr.

Výnosy z prenájmu investičnej nehnuteľností sa účtujú tak, ako je opísané v účtovných zásadách (p).

### (o) *Základné imanie*

Kmeňové akcie sa klasifikujú ako imanie.

### (p) *Výnosy*

Výnosy zahŕňajú predovšetkým príjmy z prenájmu, poplatky za služby a výnosy z predaja developovaných nehnuteľností a predaj podporných služieb nájomcom.

## **2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)**

### **i. Príjmy z prenájmu**

Príjmy z prenájmu investičnej nehnuteľnosti sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát rovnomerne počas trvania prenájmu. Príjem z prenájmu sa znižuje o agregované náklady na stimuly (napríklad doby bez nároku na nájomné alebo príspevky prenajímateľa na náklady na premiestnenie nájomcu), ktoré sa počas prenájmu vykazujú rovnomerne.

### **ii. Výnosy z predaja zhodnoteného majetku**

Výnosy z predaja majetku sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát, keď významné riziká a úžitky z vlastníctva sú prevedené na kupujúceho. Žiadny výnos sa nevykazuje, ak existujú významné neistoty týkajúce sa vrátenia splatnej protihodnoty, súvisiacich nákladov alebo prípadného vrátenia majetku.

### **iii. Poplatky za službu**

Poplatky za služby a ostatné náhrady výdavkov zahŕňajú príjmy vo vzťahu k poplatkom za službu a priamo vymožiteľným výdavkom spolu so všetkými poplatkami za poradenstvo, správu a servis. Ostatné priamo vymáhateľné poplatky sa refakturujú, preto sa vykazujú v očistenej hodnote vo výkaze ziskov a strát.

Výnosy z poskytnutých služieb sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v pomere k štádiu dokončenia príslušnej transakcie k dátumu vykazovania.

### **(q) Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti**

Prevádzkové náklady na nehnuteľnosť zahŕňajú náklady na vybavenie pre súčasných alebo budúcich nájomcov, ktoré nezvyšujú budúce ekonomické úžitky plynúce Skupine; náklady na opravu a údržbu, náklady na energiu a služby, výdavky na prenájom, administratívne náklady súvisiace s investičnou nehnuteľnosťou a iné náklady spojené s prevádzkou budov.

Prevádzkové náklady na nehnuteľnosti sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v okamihu ich vzniku.

### **(r) Finančné výnosy a finančné náklady**

Finančné výnosy / (náklady) predstavujú výnosy / (náklady) súvisiace s finančným majetkom a záväzkami.

Úrokové výnosy sa vykazujú do výkazu ziskov a strát v čase ich vzniku s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Úrokové náklady z úverov a pôžičiek a straty zo zníženia hodnoty vykázané vo finančnom majetku sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Náklady na prijaté úvery a pôžičky, ktoré sú priamo priraditeľné nadobudnutému majetku, stavbe alebo výrobe majetku, sú zahrnuté do obstarávacej ceny tohto majetku. Takéto náklady na prijaté úvery a pôžičky sa kapitalizujú ako súčasť obstarávacej ceny majetku, ak je pravdepodobné, že výsledkom budú budúce ekonomické úžitky pre účtovnú jednotku a náklady sa dajú spoľahlivo oceniť. Náklady na prijaté úvery a pôžičky, ktoré nie sú priamo priraditeľné nadobudnutému majetku, stavbe alebo výrobe majetku, sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Zisky a straty v cudzej mene sa vykazujú na čistom základe.

### **(s) Daň z príjmov**

Daň z príjmov zahŕňa splatnú a odloženú daň. Daň z príjmov sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát s výnimkou prípadov, keď sa týka položiek vykázaných priamo v ostatnom komplexnom výsledku hospodárenia. V takomto prípade sa vykazuje v ostatnom komplexného výsledku hospodárenia.

Splatná daň je očakávaná splatná daň zo zdaniteľného príjmu za daný rok s použitím daňových sadzieb platných alebo podstatne nadobúdajúcich platnosť v deň zostavenia výkazu o finančnej situácii a všetkých úprav daňovej povinnosti za predchádzajúce roky.

## **VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

### **Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke**

**za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

#### **2. Základ pre zostavenie a významné účtovné zásady (pokračovanie)**

Odložená daň sa vykazuje pomocou súvahovej metódy, ktorá stanovuje dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov na účely finančného výkazníctva a sumami použitými na daňové účely. Nasledujúce dočasné rozdiely nie sú stanovené: prvotné vykázanie majetku alebo záväzkov v transakcii, ktorá nie je podnikovou kombináciou a ktorá neovplyvňuje ani účtovný ani zdaniteľný zisk alebo stratu a rozdiely týkajúce sa investícií do dcérskych spoločností a spoločne kontrolovaných účtovných jednotiek v takom rozsahu, že je pravdepodobné, že sa v blízkej budúcnosti nevrátia do pôvodného stavu, pretože materská spoločnosť je schopná navrátenie dočasného rozdielu kontrolovať. Okrem toho sa odložená daň nevykazuje ako zdaniteľné dočasné rozdiely vznikajúce pri prvotnom vykázaní goodwillu. Odložená daň sa oceňuje použitím daňovej sadzby, pri ktorej sa očakáva, že sa použije na dočasné rozdiely, ak sa navrátia do pôvodného stavu, na základe zákonov, ktoré boli prijaté alebo uzákonené k dátumu zostavenia výkazu o finančnej situácii.

Daňové pohľadávky a záväzky z odloženej dane sa vzájomne kompenzujú, ak existuje právne vymáhateľné právo na vzájomnú kompenzáciu (započítanie) splatných daňových pohľadávok a záväzkov, a ak sa tieto pohľadávky a záväzky k daniam z príjmu uvaleným rovnakým daňovým úradom rovnakému daňovému subjektu, prípadne rôznym daňovým subjektom, so zámerom vysporiadať splatné daňové pohľadávky a záväzky netto spôsobom, alebo sa tiež môžu daňové pohľadávky a záväzky vzájomne kompenzovať, ak budú realizované súčasne.

Daňová pohľadávka z odloženej dane sa vykazuje len, ak je pravdepodobné, že budú k dispozícii zdaniteľné zisky, oproti ktorým možno neuplatnené odpočítateľné dočasné rozdiely uplatniť. Odložené daňové pohľadávky sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka a znižujú sa v takom rozsahu, v akom sa bude realizovať súvisiaca daňová úľava.

#### **(t) Prevádzkové segmenty**

Prevádzkové segmenty pravidelne reviduje prevádzkový riaditeľ s cieľom prideliť zdroje segmentom a posúdiť ich výkonnosť. Skupina vykazuje informácie o výnosoch odvodených od jej produktov alebo služieb (alebo skupín podobných produktov a služieb), o krajinách, v ktorých získava príjmy a drží majetok, a o veľkých zákazníkoch. Pri vykazovaní informácií na základe geografického segmentu sú príjmy založené na geografickej polohe zákazníkov. Majetok je založený na geografickej polohe majetku. Pozri poznámku 4 – Prevádzkové segmenty pre bližšie informácie.

Ceny medzi segmentmi sa určujú na základe trhových sadziieb pre podobné služby a financovanie.

#### **(u) Odhad skutočných hodnôt**

V nasledujúcej časti sú zhrnuté hlavné metódy a predpoklady použité pri odhadovaní skutočných hodnôt finančných nástrojov, ktoré sú uvedené v poznámke 29 - Informácie o reálnej hodnote.

##### **i. Pôžičky a zálohové platby**

Pri úveroch a zálohách sa skutočná hodnota vypočítava na základe diskontovaných očakávaných budúcich tokov istín a úrokov. Očakávané budúce peňažné toky sa odhadujú s ohľadom na kreditné riziko a na akékoľvek náznaky zníženia hodnoty. Odhadované skutočné hodnoty úverov odzrkadľujú zmeny stavu úveru od dátumu poskytnutia úverov a zmeny úrokových sadziieb v prípade úverov s pevnou úrokovou sadzbou.

##### **ii. Úvery a pôžičky**

Pri úveroch a pôžičkách bez definovaných splatností sa za skutočnú hodnotu považuje suma vo výkaze o finančnej situácii splatná na požiadanie. Odhadovaná skutočná hodnota úverov a pôžičiek s pevnou splatnosťou je založená na diskontovaných peňažných tokoch s použitím sadziieb, ktoré sú v súčasnosti ponúkané na úvery a pôžičky s podobnými rizikami a zostávajúcou splatnosťou.

##### **iii. Pohľadávky / záväzky z obchodného styku a ostatný finančný majetok / záväzky**

Pre pohľadávky / záväzky a pre finančný majetok / záväzky odráža skutočnú hodnotu nominálna hodnota.

##### **iv. Finančný majetok držaný do splatnosti**

Pri dlhodobých finančných aktívach držaných do splatnosti sa skutočná hodnota vypočítava na základe diskontovaných peňažných tokov.

## VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)

### Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke za rok končiaci sa 31. decembra 2017

#### 3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady

Príprava účtovnej zvierky v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie v znení prijatom EÚ vyžaduje použitie určitých kritických účtovných odhadov. Vyžaduje tiež, aby manažment využívalo svoj úsudok v procese uplatňovania účtovných zásad Spoločnosti. Výsledné účtovné odhady sa podľa definície zriedka rovnajú skutočným výsledkom. Odhady a predpoklady, ktoré majú významné riziko materiálnej úpravy účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v nasledujúcom finančnom roku, sú uvedené nižšie. Odhady a predpoklady sa pravidelne revidujú. Revízie účtovných odhadov sú zohľadnené v období, v ktorom je daný odhad revidovaný, ak revízia ovplyvňuje len toto obdobie, ale v období revízie a budúcich období, ak sa revízia dotýka súčasných aj budúcich období.

##### (a) Oceňovanie investičných nehnuteľností

Investičné nehnuteľnosti sa účtujú v skutočnej hodnote. Reálne hodnoty investičných nehnuteľností určujú buď nezávislí znalci, alebo manažment (pozri poznámku 2 (n) - Významné účtovné zásady), v oboch prípadoch na základe aktuálnych trhových hodnôt a podmienok. Nezávislí znalci majú uznávanú a relevantnú odbornú kvalifikáciu a majú skúsenosti v geografických lokalitách a kategóriách segmentov oceňovaných nehnuteľností.

Základom oceňovania je skutočná hodnota a je v súlade s medzinárodnými štandardmi oceňovania. Používané metódy oceňovania v zásade pozostávajú z odkazov na trhové transakčné ceny podobných nehnuteľností. Pri absencii bežných cien na aktívnom trhu sa oceňovanie pripravuje s ohľadom na očakávaný odhad čistých peňažných tokov z prenájmu nehnuteľnosti a kapitalizačný výnos, ktorý odráža špecifické riziká spojené s trhom a týmito peňažnými tokmi.

Z celkového investičného majetku vo výške 97 332 tis. EUR ocenili nezávislí znalci 73 794 tis. EUR a 23 538 tis. EUR ocenil manažment.

Pri klasifikácii investičných nehnuteľností do jednotlivých tried (v súlade s požiadavkou IFRS 13) Skupina posúdila charakter, povahu a riziká investičných nehnuteľností, ako aj klasifikáciu do hierarchií na určenie skutočnej hodnoty (úroveň 1 až úroveň 3), Oceňovanie skutočnej hodnoty pre investičné nehnuteľnosti bolo na základe vstupov použitých pri oceňovaní zaradené do kategórie oceňovania úrovne 3. Výsledkom hodnotenia sú dve triedy investičných nehnuteľností, ktoré sú klasifikované ako úroveň 3: Kancelárie a maloobchod a pozemky.

Meranie skutočnej hodnoty, opis použitých oceňovacích techník a vstupov použitých pri oceňovaní skutočnou hodnotou k 31. decembru 2017 zhrnuté v nasledujúcich tabuľkách:

	Kancelárie a maloobchod Úroveň 3	Kancelárie a maloobchod Úroveň 3	Pozemky Úroveň 3	Celkom
Skutočná hodnota v tisícoch EUR	73 794	23 178	360	97 332
Technika oceňovania	kapitalizácia zisku	diskontovaný peňažný tok	trhové porovnanie	-
<b>Rozsah nesledovateľných vstupov:</b>				
Diskontované sadzby / výnosy (rozsah v %)	6,5%	9%	-	-
Nájom na m2 za mesiac (vážený priemer v EUR)	13,1	15,3	-	-
Zmluvné zostávajúce obdobie prenájmu (rozsah v rokoch)	8,1	7-11	-	-
Cena pozemku za m2 (vážený priemer v EUR)	-	-	924	-
<b>Iné podstatné informácie:</b>				
Celková rozloha pozemku v m2	-	-	389	-
Celková prenajímateľná plocha v m2	28 129	13 458	-	-

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke**

**za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

	Kancelárie a maloobchod	Kancelárie a maloobchod	Pozemky
<i>Analýza citlivosti - zmeny významných vstupov:</i>			
Zmena skutočnej hodnoty - zvýšenie ceny za pozemok o 10% na m2 (v tisícoch EUR)	-	-	36
Zmena skutočnej hodnoty - zníženie ceny za pozemok o 10% na m2 (v tisícoch EUR)	-	-	(36)
Zmena skutočnej hodnoty - zvýšenie diskontného faktora o 1% (v tisícoch EUR)	(10 240)	(77)	-
Zmena skutočnej hodnoty - zníženie diskontného faktora o 1% (v tisícoch EUR)	13 964	80	-

Medzi nesledovateľnými vstupmi existujú vzájomné vzťahy. Očakávané miery neobsadenosti môžu mať vplyv na výnos, vyššia miera neobsadenosti vedie k vyšším výnosom. Zvýšenie budúcich výnosov z prenájmu môže súvisieť s vyššími nákladmi.

*Pri oceňovaní investičných nehnuteľností boli použité tieto oceňovacie techniky:*

- kapitalizácia zisku sa používa na určenie hodnoty majetku generujúceho príjmy odvodením indikácie hodnoty konverziou očakávaných úžitkov, ako sú peňažné toky a prepočítanie na hodnotu majetku. Tento prístup sa používa pre také nehnuteľnosti, ktoré generujú príjmy, ako sú nehnuteľnosti na prenájom. Príjem z nájomného, ktorý majiteľ od nehnuteľnosti očakáva, je tiež súčasťou hodnoty tohto majetku;
- analýza diskontovaných peňažných tokov je metóda oceňovania projektu, spoločnosti alebo majetku pomocou koncepcií časovej hodnoty peňazí. Všetky budúce peňažné toky sú odhadované a diskontované použitím nákladov na kapitál, aby sme dostali ich súčasné hodnoty. Súčet všetkých budúcich peňažných tokov, prichádzajúcich aj odchádzajúcich, je čistá súčasná hodnota, ktorá sa berie ako hodnota predmetných peňažných tokov. Použitie analýzy diskontovaných peňažných tokov na výpočet čistej súčasnej hodnoty berie ako vstupné hodnoty peňažné toky a diskontnú sadzbu a dáva súčasnú hodnotu ako výstup;
- metóda trhového porovnania posudzuje porovnateľné údaje, trhové ceny nehnuteľností za meter štvorcový pri zohľadnení fyzických a právnych charakteristík nehnuteľností, trendov a vyhliadok trhu s nehnuteľnosťami a hospodárstva.

*Najvyššie a najlepšie využitie*

Pre všetky investičné nehnuteľnosti oceňované skutočnou hodnotou je súčasné používanie nehnuteľnosti považované za najvyššie a najlepšie využitie.

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)****Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke**

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**3. Kľúčové účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)****(b) Podnikové kombinácie a vykazovanie obstarávacích cien**

Identifikovateľné aktíva, záväzky a podmienené záväzky nadobúdaného subjektu sa vykazujú a oceňujú v ich skutočnej hodnote k dátumu nadobudnutia. Vykázanie celkovej kúpnej ceny medzi čistými aktívami nadobudnutými na účely vykazovania účtovnej závierky sa vykonáva s podporou odborných poradcov alebo je založené na odhadoch manažmentu.

Analýza oceňovania je založená na historických a budúcich informáciách dostupných k dátumu podnikovej kombinácie. Všetky budúce informácie, ktoré môžu ovplyvniť skutočnú hodnotu nadobudnutého majetku, sú založené na očakávaniach manažmentu v konkurenčnom a ekonomickom prostredí, ktoré budú v budúcnosti prevažovať.

Výsledky analýz oceňovania sa používajú na určenie doby amortizácie a odpisovania hodnôt priradených k špecifickému nehmotnému a hmotnému investičnému majetku.

Úpravy skutočnej hodnoty vyplývajúce z podnikových kombinácií v roku 2017 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Investičný majetok</b>	<b>Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie</b>	<b>Zásoby</b>	<b>Odložená daňová povinnosť</b>	<b>Celkový vplyv na súvahu</b>
Zuckermandel byty, s. r. o.	4 844	451	6 774	(2 535)	9 534
<b>Celkom</b>	<b>4 844</b>	<b>451</b>	<b>6 774</b>	<b>(2 535)</b>	<b>9 534</b>

Podrobnosti o odložených daňových záväzkoch vyplývajúcich z úprav skutočnej hodnoty sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Zuckermandel byty, s. r. o.</b>
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	95
Investičný majetok	1 018
Zásoby	1 422
<b>Celkom</b>	<b>2 535</b>

Skutočné hodnoty aktív spoločnosti Zuckermandel byty, s. r. o. boli určené metódou diskontovaných peňažných tokov. Použitý diskontný faktor bol 9%.

Pre ostatné podnikové kombinácie, ktoré sa vyskytli v roku 2017, k úprave skutočnej hodnoty vyplývajúcej z vykázania kúpnej ceny nedošlo.



**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke  
za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

**4. Prevádzkové segmenty**

**4.1 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016**

*V tisícoch EUR*

	Kancelárie & Maloobchod		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)		Segmenty celkovo		Medzi-segmentová eliminácia		VEALIO LIMITED	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>Majetok</b>										
Nehmotný majetok	10	-	1	-	11	-	-	-	11	-
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	12	-	2 307	-	2 319	-	-	-	2 319	-
Investičný majetok	74 154	-	23 178	-	97 332	-	-	-	97 332	-
Pôžičky a zálohové platby	5 913	-	-	-	5 913	-	-	-	5 913	-
Finančné nástroje	1 200	220	-	-	1 200	220	-	-	1 200	220
Zásoby	-	-	32 414	-	32 414	-	-	-	32 414	-
Pohľadávky z obchodného styku	3 002	-	542	-	3 544	-	(318)	-	3 226	-
Ostatné pohľadávky	353	-	26	-	379	-	(1)	-	378	-
Platby vopred	510	-	414	-	924	-	-	-	924	-
Peniaze a peňažné ekvivalenty	2 463	-	3 374	-	5 837	-	-	-	5 837	-
<b>Segmentový majetok celkom</b>	<b>87 617</b>	<b>220</b>	<b>62 256</b>	<b>-</b>	<b>149 873</b>	<b>220</b>	<b>(319)</b>	<b>-</b>	<b>149 554</b>	<b>220</b>
<b>Závazky</b>										
Úvery a pôžičky	53 396	258	48 186	-	101 582	258	-	-	101 582	258
Závazky z obchodného styku	6 207	2	4 056	-	10 263	2	(319)	-	9 944	2
Ostatné záväzky	2 114	5	260	-	2 374	5	-	-	2 374	5
Odložené príjmy	219	-	5 289	-	5 508	-	-	-	5 508	-
Odložená daňová povinnosť	4 970	-	2 534	-	7 504	-	-	-	7 504	-
Splatná daň z príjmov	1 617	-	-	-	1 617	-	-	-	1 617	-
<b>Segmentové záväzky celkom</b>	<b>68 523</b>	<b>265</b>	<b>60 325</b>	<b>-</b>	<b>128 848</b>	<b>265</b>	<b>(319)</b>	<b>-</b>	<b>128 529</b>	<b>265</b>

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke  
za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)**

**4.2 Informácie o prevádzkových segmentoch - Konsolidovaný výkaz zisku a strát k 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016**

*V tisícoch EUR*

	Kancelárie & Maloobchod		Zmiešané (Byty, Kancelárie & Maloobchod)		Segmenty celkovo		Medzi-segmentová eliminácia		VEALIO LIMITED	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Príjmy z prenájmu investičného majetku	204	-	-	-	204	-	-	-	204	-
Príjmy z predaja zhodnoteného majetku	-	-	520	-	520	-	-	-	520	-
Náklady na predaj zhodnoteného majetku	-	-	(449)	-	(449)	-	-	-	(449)	-
Kurzový zisk / (strata) z prevádzkových činností, netto	(1)	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Ostatné prevádzkové výdavky	(166)	(14)	-	-	(166)	(14)	-	-	(166)	(14)
Úrokové náklady	(95)	(9)	-	-	(95)	(9)	-	-	(95)	(9)
Zisk z finančných nástrojov	77	-	-	-	77	44	-	-	77	-
Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu	807	44	3 739	-	4 546	-	-	-	4 546	44
<b>Výsledok segmentu</b>	<b>826</b>	<b>21</b>	<b>3 811</b>	<b>-</b>	<b>4 637</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 637</b>	<b>21</b>

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke  
za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

**4. Prevádzkové segmenty (pokračovanie)**

**4.3 Informácie o geografických oblastiach za rok končiaci 31. decembrom 2017 a 31. decembrom 2016**

*V tisícoch EUR*

	Slovenská republika		Segmenty celkovo		Medzi-segmentová eliminácia		VEALIO LIMITED	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Nehmotný majetok	11	-	11	-	-	-	11	-
Nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	2 319	-	2 319	-	-	-	2 319	-
Investičný majetok	97 332	-	97 332	-	-	-	97 332	-
<b>Celkom</b>	<b>99 662</b>	<b>-</b>	<b>99 662</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>99 662</b>	<b>-</b>

*V tisícoch EUR*

	Slovenská republika		VEALIO LIMITED	
	2017	2016	2017	2016
Príjmy z prenájmu investičného majetku	204	-	204	-
Príjmy z predaja zhodnoteného majetku	520	-	520	-
<b>Celkom</b>	<b>724</b>	<b>-</b>	<b>724</b>	<b>-</b>

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke**

**za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

**5. Akvizície dcérskych spoločností**

**Akvizície v 2017**

*V tisícoch EUR*

	<b>Dátum akvizície</b>	<b>Náklady na akvizíciu</b>	<b>Peňažný odtok</b>	<b>Podiel Skupiny po akvizícii</b>
<b>Akvizície plne konsolidovaných dcérskych spoločností</b>				
Aken s. r. o.	14.12.2017	-	-	100%
Skupina Zuckerman del byty <sup>1</sup>	15.12.2017	1 848	-	100%
Wendel, s.r.o.	15.12.2017	-	-	100%
<b>Celkom</b>		<b>1 848</b>	<b>-</b>	

Hlavným dôvodom vyššie uvedených akvizícií bolo vytvorenie novej štruktúry / skupiny s portfóliom zameraným hlavne na prvotriedne kancelárske projekty v lukratívnej lokalite Bratislavy.

**Vplyv akvizícií v roku 2017**

Akvizície dcérskych spoločností mali nasledovný vplyv na majetok a záväzky Skupiny:

*V tisícoch EUR*

	<b>Skupina Zuckerman del byty<sup>1</sup></b>	<b>Wendel, s.r.o.<sup>2</sup></b>	<b>Aken s. r. o.</b>	<b>Celkom</b>
Nehmotný majetok	4	7	-	11
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	2 319	-	-	2 319
Investičný majetok	23 537	73 795	-	97 332
Finančné nástroje	1 200	-	-	1 200
Pohľadávky z obchodného styku	2 249	2 310	-	4 559
Pôžičky a zálohové platby	6 348	-	-	6 348
Ostatný majetok	809	112	-	921
Ostatný finančný majetok	66	15	-	81
Zásoby	32 863	-	-	32 863
Peniaze a peňažné ekvivalenty	5 515	969	2	6 486
Úvery a pôžičky	(50 304)	(52 712)	-	(103 016)
Záväzky z obchodného styku	(7 705)	(2 835)	-	(10 540)
Ostatné záväzky	(5 906)	(219)	-	(6 125)
Ostatné finančné záväzky	(260)	(231)	-	(491)
Odložená daňová povinnosť	(2 729)	(4 775)	-	(7 504)
Splatná daň z príjmov	(1 613)	(3)	(1)	(1 617)
<b>Čistý identifikovateľný majetok</b>	<b>6 393</b>	<b>16 433</b>	<b>1</b>	<b>22 827</b>
Zisk vyplývajúci z výhodnej akvizície	(4 545)	(16 433)	(1)	(20 979)
<b>Náklady na akvizíciu</b>	<b>1 848</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 848</b>

<sup>1</sup> Skupina Zuckerman del byty sa skladá zo spoločností Zuckerman del byty, s. r. o. a jej 100%-nej dcérskej spoločnosti Bratislavské podhradie, s.r.o.

<sup>2</sup> Akvizícia spoločnosti Wendel s.r.o. je podnikovou kombináciou pod spoločnou kontrolou, pozri tiež Poznámku 2(g) ii. – Významné účtovné zásady.

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)****Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2017****5. Akvizície dcérskych spoločností (pokračovanie)***V tisícoch EUR*

	<b>Skupina Zuckerman byty<sup>1</sup></b>	<b>Wendel, s.r.o.<sup>2</sup></b>	<b>Ostatné</b>	<b>Celkom</b>
Odmena zaplatená, uspokojená v hotovosti <sup>3</sup>	-	-	-	-
Získané peniaze	5 515	969	2	6 486
<b>Čistý peňažný prítok</b>	<b>5 515</b>	<b>969</b>	<b>2</b>	<b>6 486</b>
Zisk od akvizície	4 616	16 433	1	21 050
Výnosy od akvizície	520	204	-	724

Ak by Skupina získala vyššie uvedené dcérske spoločnosti k 1. januáru 2017, zisk Skupiny by bol 25 206 tisíc EUR a príjmy skupiny by boli 49 870 tisíc EUR.

Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu pri akvizícii bol spôsobený predovšetkým precenením investičnej nehnuteľnosti vo vlastníctve spoločnosti Wendel, s.r.o. z dôvodu jej plnej obsadenosti nájomníkmi prostredníctvom metódy kapitalizácie zisku.

V roku končiacom sa 31. decembra 2016 nedošlo k žiadnym akvizíciám.

**6. Výnosy***V tisícoch EUR*

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Výnosy z predaja bytov s parkovacími miestami	520	-
Príjmy z prenájmu investičného majetku	204	-
<b>Celkom</b>	<b>724</b>	<b>-</b>

**7. Náklady na predaj zhodnoteného majetku***V tisícoch EUR*

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Náklady na predaj bytov s parkovacími miestami	(449)	-
<b>Celkom</b>	<b>(449)</b>	<b>-</b>

<sup>3</sup> Odmena vo výške 1 848 tis. EUR je splatná k 31. decembru 2017 (pozri pozn. 27 - Ostatné záväzky)

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)****Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2017****8. Zisk vyplývajúci z výhodného nákupu**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Zuckermandel byty, s.r.o.	3 739	-
Bratislavské podhradie, s.r.o.	806	-
Aken s. r. o.	1	-
<b>Celkom</b>	<b>4 546</b>	<b>-</b>

Podrobnosti o čistom identifikovateľnom majetku a nákladoch na akvizície sú uvedené v poznámke 5 - Akvizície dcérskych spoločností.

**9. Ostatné prevádzkové výdavky**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Výdavky na poradenstvo	(118)	-
Náklady na audit, daň a účtovné služby	(33)	(7)
Ostatné dane a poplatky	(6)	-
Ostatné	(9)	(7)
<b>Celkom</b>	<b>(166)</b>	<b>(14)</b>

Služby auditorských spoločností KPMG Limited, Cyprus a KPMG Slovensko spol. s r. o., Slovensko Skupina používa na audit individuálnych účtovných závierok subjektov Skupiny a konsolidovaných účtovných závierok Skupiny. Za rok končiaci sa 31. decembra 2017 sú náklady na tieto služby vo výške 32 tis. EUR. V roku končiacom sa 31. decembra 2016 Skupina použila služby auditorskej spoločnosti MORISON PATSALIDES na audit individuálnej účtovnej závierky spoločnosti, súvisiace náklady predstavovali 6 tis. EUR. Za rok končiaci sa 31. decembra 2017 neboli žiadne náklady spojené s inými službami poskytovanými auditorskými spoločnosťami (2016: žiadne).

Analýza Ostatných prevádzkových výdavkov podľa segmentov sa nachádza v poznámke 4 – Prevádzkové segmenty.

**10. Finančné príjmy**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Zisk z predaja finančného majetku určeného na predaj	77	44
<b>Celkom</b>	<b>77</b>	<b>44</b>

**11. Finančné náklady**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Úrokové náklady z úverov	(86)	-
Úrokové náklady z pôžičiek	(9)	(9)
<b>Celkom</b>	<b>(95)</b>	<b>(9)</b>

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)****Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke**

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**12. Náklady na daň z príjmu**

Sadzba dane z príjmu právnických osôb na Cypre je 12,5%. Sadzba dane z príjmu právnických osôb na Slovensku je 21%.

Mnohé časti slovenskej daňovej legislatívy sú netestované a existuje nejasnosť v interpretácii, ktorú môžu finančné 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.

**Zosúladenie efektívnej sadzby dane**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>2017</b>		<b>2016</b>	
	%		%	
Zisk pred zdanením		4 637		21
Daň s použitím domácej daňovej sadzby Spoločnosti	12,50%	580	12,50%	3
Vplyv daňových sadzieb v zahraničných jurisdikciách	8,49%	392	-	-
Neodpočítateľné náklady	0,03%	7	14,29%	3
Nezdaniteľné príjmy	(21,02%)	(979)	(26,79%)	(6)
<b>Celkom</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>

Pozri tiež Poznámka 19 – Pohľadávky a záväzky z odloženej dane.

**13. Nehmotný majetok**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Nehmotný majetok</b>
<b>Náklady</b>	
Stav k 1. januáru 2016	-
<b>Stav k 31. decembru 2016</b>	<b>-</b>
<b>Účtovné hodnoty</b>	
Stav k 1. januáru 2016	-
<b>Stav k 31. decembru 2016</b>	<b>-</b>
<b>Náklady</b>	
Stav k 1. januáru 2017	-
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	11
<b>Stav k 31. decembru 2017</b>	<b>11</b>
<b>Účtovné hodnoty</b>	
Stav k 1. januáru 2017	-
<b>Stav k 31. decembru 2017</b>	<b>11</b>

K 31. decembru 2017 sa nehmotný majetok skladá najmä z ocenených práv s definovanou dobou použiteľnosti vo výške 9 tis. EUR (2016: žiadne).

**Zabezpečenie**

K 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016 sa na nehmotný majetok nevzťahujú žiadne záložné práva.

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke**

**za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

**14. Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Pozemky</b>	<b>Budovy</b>	<b>Ostatné</b>	<b>Celkom</b>
<b>Náklady</b>				
Stav k 1. januáru 2016	-	-	-	-
<b>Stav k 31. decembru 2016</b>	-	-	-	-
<b>Účtovné hodnoty</b>				
Stav k 1. januáru 2016	-	-	-	-
<b>Stav k 31. decembru 2016</b>	-	-	-	-
<b>Náklady</b>				
Stav k 1. januáru 2017	-	-	-	-
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	2 158	145	16	2 319
<b>Stav k 31. decembru 2017</b>	<b>2 158</b>	<b>145</b>	<b>16</b>	<b>2 319</b>
<b>Účtovné hodnoty</b>				
Stav k 1. januáru 2017	-	-	-	-
<b>Stav k 31. decembru 2017</b>	<b>2 158</b>	<b>145</b>	<b>16</b>	<b>2 319</b>

**Zabezpečenie**

K 31. decembru 2017 sú nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie s účtovnou hodnotou 2 307 tis. EUR predmetom záložného práva na zabezpečenie bankových úverov (2016: žiadne).

**Zníženie hodnoty**

Za obdobie končiace sa 31. decembra 2017 a 31. december 2016 Skupina nevykázala žiadne zníženie hodnoty nehnuteľností, zariadení a vybavenia.

**Poistenie**

Skupina poistila nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie pred prírodnými katastrofami, krádežami a vandalizmom. K 31. decembru 2017 predstavuje celková hodnota poistenej sumy aktív 4 186 tis. EUR (2016: žiadne).

**15. Investičný majetok**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Pozemky</b>	<b>Kancelárie a maloobchod</b>	<b>Celkom</b>
Stav k 1. januáru 2016	-	-	-
<b>Stav k 31. decembru 2016</b>	-	-	-
Stav k 1. januáru 2017	-	-	-
Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií	360	96 972	97 332
<b>Stav k 31. decembru 2017</b>	<b>360</b>	<b>96 972</b>	<b>97 332</b>

Investičné nehnuteľnosti Skupiny sú ocenené skutočnou hodnotou. Proces oceňovania je detailne popísaný v Poznámke 3(a).

Zmluvné záväzky na rozvoj investičných nehnuteľností dosahujú výšku 1 535 tis. EUR (poznámka 30 - Záložné práva, finančné prísluhy a nepredvídané skutočnosti).



**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)****Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke**

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**15. Investičné nehnuteľnosti (pokračovanie)****Zabezpečenie**

K 31. decembru 2017 sú predmetom záložného práva na zabezpečenie bankových úverov investičné nehnuteľnosti s účtovnou hodnotou 96 972 tis. EUR (2016: žiadne).

**Poistenie**

Skupina poistila investičné nehnuteľnosti proti prírodným katastrofám a má stavebné poistenie. K 31. decembru 2017 predstavuje celková hodnota poistenej sumy aktív 69 600 tis. EUR (2016: žiadne).

**16. Pohľadávky z obchodného styku**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Pohľadávky z obchodného styku	1 725	-
Nevyfakturované dodávky	1 501	-
<b>Celkom</b>	<b>3 226</b>	<b>-</b>
<i>Bežné</i>	1 535	-
<i>Dlhodobé</i>	1 691	-
<b>Celkom</b>	<b>3 226</b>	<b>-</b>

**Zabezpečenie**

K 31. decembru 2017 sú predmetom záložného práva na zabezpečenie bankových úverov pohľadávky z obchodného styku s účtovnou hodnotou 2 730 tis. EUR (2016: žiadne).

**17. Pôžičky a zálohové platby**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Poznámka</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Pôžičky a zálohové platby poskytnuté spriaznenej strane	33	5 913	-
<b>Celkom</b>		<b>5 913</b>	<b>-</b>
<i>Bežné</i>		-	-
<i>Dlhodobé</i>		5 913	-
<b>Celkom</b>		<b>5 913</b>	<b>-</b>

K 31. decembru 2017 neeviduje Skupina žiadne bezúročné pôžičky (2016: žiadne).

K 31. decembru 2017 je vážená priemerná úroková sadzba z úverov a záloh vo výške 2% p.a. (2016: žiadne).

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke**

**za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

**18. Finančné nástroje**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Termínované vklady	1 200	-
Finančný majetok určený na predaj	-	220
<b>Celkom</b>	<b>1 200</b>	<b>220</b>
<i>Bežné</i>	1 200	220
<i>Dlhodobé</i>	-	-
<b>Celkom</b>	<b>1 200</b>	<b>220</b>

K 31. decembru 2017 sú termínované vklady vo výške 1 200 tis. EUR predmetom záruky vydananej banke (2016: žiadne).

K 31. decembru 2016 boli finančné aktíva určené na predaj ocenené v obstarávacej cene, pozri tiež poznámku 2 (i) ii.

**19. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane**

Pohyb pohľadávok z odloženej dane a záväzkov z odloženej dane:

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Stav k 1. januára 2016</b>	<b>Stav k 31. decembru 2016</b>
<i>Odložená daňová povinnosť</i>		
<b>Celkom</b>	-	-

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Stav k 1. januáru 2017</b>	<b>Prírastky prostredníctvom podnikových kombinácií</b>	<b>Stav k 31. decembra 2017</b>
<i>Odložená daňová povinnosť</i>			
Nehnutelnosti, zariadenia a vybavenie	-	(243)	(243)
Investičný majetok	-	(5 524)	(5 524)
Zásoby	-	(1 422)	(1 422)
Ostatné položky	-	(315)	(315)
<b>Celkom</b>	-	<b>(7 504)</b>	<b>(7 504)</b>

**Nevykázané pohľadávky z odloženej dane**

Odložené daňové pohľadávky neboli vykázané v nasledujúcich položkách (daňový základ):

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Prenesené daňové straty	1 259	-
<b>Celkom</b>	<b>1 259</b>	-

Pohľadávka z odloženej dane sa ako prenesená vykazuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budú k dispozícii zdaniteľné zisky, oproti ktorým možno neuplatnené odpočítateľné dočasné rozdiely uplatniť.

Daňové straty vzniknuté na Slovensku môžu byť odpisované v najbližších štyroch rokoch v rovnakej sume.

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)****Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke**

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**19. Pohľadávky a záväzky z odloženej dane (pokračovanie)**

Odhad uplynutia daňových strát je nasledovný:

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022 a neskôr</b>
Daňové straty	371	365	298	225	-

**20. Zásoby**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nedokončená práca	32 414	-
<b>Celkom</b>	<b>32 414</b>	<b>-</b>

K 31. decembru 2017 nedokončené práce vo výške 32 414 tis. EUR predstavujú byty a parkovacie miesta.

Za rok končiaci 31. decembra 2017 boli zásoby vo výške 449 tis. EUR vykázané ako náklad v konsolidovanom výkaze ziskov a strát (2016: žiadne) a zahrnuté do nákladov na predané developované nehnuteľnosti (pozri pozn. 7 - Náklady na predané developované nehnuteľnosti).

**Zabezpečenie**

K 31. decembru 2017 sú predmetom záložného práva na zabezpečenie bankových úverov a pôžičiek zásoby v hodnote 32 414 tis. EUR (2016: žiadne).

**21. Peniaze a peňažné ekvivalenty**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bežné účty v bankách	5 832	-
Hotovosť	5	-
<b>Celkom</b>	<b>5 837</b>	<b>-</b>

**Zabezpečenie**

K 31. decembru 2017 sú predmetom záložného práva na zabezpečenie bankových úverov peniaze a peňažné ekvivalenty v hodnote 4 992 tis. EUR (2016: žiadne).

**22. Platby vopred**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Preddavky	403	-
Ostatné daňové pohľadávky	311	-
Platby vopred a ostatné náklady budúcich období	210	-
<b>Celkom</b>	<b>924</b>	<b>-</b>

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)****Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke**

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**22. Platby vopred (pokračovanie)**

V tisícoch EUR

	2017	2016
Bežné	821	-
Dlhodobé	103	-
<b>Celkom</b>	<b>924</b>	<b>-</b>

**Zabezpečenie**

K 31. decembru 2017 je predmetom záložného práva na zabezpečenie bankových ostatný majetok v hodnote 518 tis. EUR (2016: žiadne).

**23. Ostatné pohľadávky**

V tisícoch EUR

	Poznámka	2017	2016
Pohľadávky od spriaznenej strany	33	297	-
Príjmy budúcich období		42	-
Ostatné		39	-
<b>Celkom</b>		<b>378</b>	<b>-</b>
Bežné		378	-
Dlhodobé		-	-
<b>Celkom</b>		<b>378</b>	<b>-</b>

Suma 297 tis. EUR je splatnou pohľadávkou od spriaznenej osoby v súvislosti s predajom finančného majetku určeného na predaj.

**Zabezpečenie**

K 31. decembru 2017 je predmetom záložného práva na zabezpečenie bankových ostatný finančný majetok v hodnote 41 tis. EUR (2016: žiadne).

**24. Základné imanie**

K 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016 je upísané, emitované a úplne splatené základné imanie pozostávajúce z 1 000 kmeňových akcií s nominálnou hodnotou každej akcie vo výške 1 EUR.

Základné imanie k 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016:

	Počet akcií	EUR
<b>Upísané</b>		
Kmeňové akcie v hodnote 1 EUR / akcia	1 000	1 000
<b>Emitované a plne splatené</b>		
Stav k 1. januáru	1 000	1 000
<b>Stav k 31. decembru</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke**

**za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

**25. Úvery a pôžičky**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Poznámka</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bankové úvery		99 885	-
Pôžičky od spriaznenej strany	33	1 697	258
<b>Celkom</b>		<b>101 582</b>	<b>258</b>
<i>Bežné</i>		84 794	258
<i>Dlhodobé</i>		16 788	-
<b>Celkom</b>		<b>101 582</b>	<b>258</b>

K 31. decembru 2017 neviduje Skupina žiadne bezúročné úvery a pôžičky (2016: žiadne).

K 31. decembru 2017 je vážená priemerná úroková sadzba z úverov a pôžičiek vo výške 5,2% p.a. (2016: 4,2% p.a.).

Podmienky úverov a pôžičiek k 31. decembru 2017 sú nasledovné:

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Istina</b>	<b>Naakumulovaný úrok</b>	<b>Celkom</b>	<b>Typ úrokovej sadzby</b>	<b>Variabilná sadzba</b>	<b>Úroková sadzba k 31. decembru</b>	<b>Splatnosť</b>
Bankový úver	36 010	-	36 010	variabilná	1M EURIBOR	2,10%	28. 2. 2018
Bankový úver	16 677	111	16 788	variabilná	12M EURIBOR	7,85%	31. 1. 2023
Bankový úver	14 065	764	14 829	variabilná	12M EURIBOR	5,49%	31. 12. 2018
Bankový úver	14 065	764	14 829	variabilná	12M EURIBOR	5,49%	31. 12. 2018
Bankový úver	7 602	300	7 902	variabilná	12M EURIBOR	9,49%	31. 12. 2018
Bankový úver	7 602	300	7 902	variabilná	12M EURIBOR	9,49%	31. 12. 2018
Bankový úver	1 131	171	1 302	variabilná	12M EURIBOR	6,49%	31. 12. 2018
Bankový úver	309	14	323	variabilná	12M EURIBOR	5,67%	31. 5. 2018
Pôžička od spriaznenej strany	1 291	131	1 422	fixná	-	5,10%	31. 12. 2018
Pôžička od spriaznenej strany	214	61	275	fixná	-	4,20%	31. 12. 2018

Podmienky úverov a pôžičiek k 31. decembru 2016 sú nasledovné:

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Istina</b>	<b>Naakumulovaný úrok</b>	<b>Celkom</b>	<b>Typ úrokovej sadzby</b>	<b>Variabilná sadzba</b>	<b>Úroková sadzba k 31. decembru</b>	<b>Splatnosť</b>
Pôžička od spriaznenej strany	206	52	258	fixná	-	4,20%	31. 12. 2017

K 31. decembru 2017 sú bankové úvery vo výške 82 774 tis. EUR zabezpečené založeným majetkom (pozri poznámku 30 - Závazky, finančné prísluby a nepredvídané skutočnosti), pričom suma 46 764 tis. EUR je zabezpečená aj blanco zmenkami. Na obchodný podiel spoločnosti Zuckermandel byty, s.r.o. je zriadené záložného práva v prospech záložného veriteľa Poštová banka.

K 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016 nie sú pôžičky od spriaznenej osoby zabezpečené.

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke**

**za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

**25. Úvery a pôžičky (pokračovanie)**

Zosúladenie pohybu úverov a pôžičiek s peňažnými tokmi vyplývajúcimi z finančných činností:

*V tisícoch EUR*

	Kontokorentné úvery	Ostatné úvery a pôžičky	CELKOM
<b>Stav k 1. januáru 2017</b>	-	258	258
<b>Zmeny z financujúcich peňažných tokov</b>			
Výnosy z pôžičiek	-	8	8
Splatenie pôžičiek	-	(2 118)	(2 118)
<b>Zmeny z financujúcich peňažných tokov celkom</b>	-	(2 110)	(2 110)
<b>Ostatné zmeny</b>			
Úrokové náklady	-	95	95
Akvizície prostredníctvom podnikových kombinácií	323	103 016	103 339
<b>Ostatné zmeny celkom</b>	323	103 111	103 434
<b>Stav k 31. decembru 2017</b>	323	101 259	101 582

**26. Závazky z obchodného styku**

*V tisícoch EUR*

	2017	2016
Závazky z obchodného styku	5 006	2
Zdržanie kvôli zmluvným partnerom	4 867	-
Nevyfakturované dodávky	71	-
<b>Celkom</b>	<b>9 944</b>	<b>2</b>
<i>Bežné</i>	6 762	2
<i>Dlhodobé</i>	3 182	-
<b>Celkom</b>	<b>9 944</b>	<b>2</b>

**27. Ostatné záväzky**

*V tisícoch EUR*

	Poznámka	2017	2016
Závazky z nákupu dcérskych spoločností	5	1 848	-
Vklady ako záruka na nájom		227	-
Výdavky budúcich období		39	5
Ostatné		260	-
<b>Celkom</b>		<b>2 374</b>	<b>5</b>
<i>Bežné</i>		1 887	5
<i>Dlhodobé</i>		487	-
<b>Celkom</b>		<b>2 374</b>	<b>5</b>

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)****Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke**

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**28. Odložené príjmy**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Obdržané preddavky	4 897	-
Odložené príjmy	453	-
Ostatné daňové záväzky	157	-
Ostatné	1	-
<b>Celkom</b>	<b>5 508</b>	<b>-</b>
<i>Bežné</i>	5 508	-
<i>Dlhodobé</i>	-	-
<b>Celkom</b>	<b>5 508</b>	<b>-</b>

Prijaté preddavky vo výške 4 897 tis. EUR predstavujú vyplatené vklady za byty, ktoré stavia spoločnosť Zuckermandel byty, s. r. o.

**29. Informácie o skutočnej hodnote**

Nasledujúca tabuľka je porovnaním účtovných a skutočných hodnôt finančného majetku a záväzkov Skupiny, ktoré nie sú vykazované v skutočnej hodnote. Skupina nezverejňuje skutočné hodnoty finančného majetku a záväzkov, ktoré nie sú ocenené v skutočnej hodnote, ak je účtovná hodnota primeranou aproximáciou skutočnej hodnoty.

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>31. decembra 2017</b>		<b>31. decembra 2016</b>	
	<b>Účtovná hodnota</b>	<b>Skutočná hodnota Úroveň 2</b>	<b>Účtovná hodnota</b>	<b>Skutočná hodnota Úroveň 2</b>
<b>Finančný majetok</b>				
Pôžičky a zálohové platby	5 913	5 906	-	-
<b>Finančné záväzky</b>				
Úvery a pôžičky	101 582	101 208	258	258

Pre bližšie informácie o metódach a predpokladoch používaných na odhadovanie skutočnej hodnoty finančných nástrojov uvedených v tabuľke vyššie pozri Poznámku 2(u) – Významné účtovné metódy.

**30. Záložné práva, finančné prísl'uby a nepredvídané skutočnosti**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Poznámka</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Finančné prísl'uby</b>			
Úverové prísl'uby poskytnuté spriaznenej strane	33	19 212	-
Zmluvné kapitálové prísl'uby	15	1 535	-
<b>Celkom</b>		<b>20 747</b>	<b>-</b>

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)****Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2017****30. Záložné práva, finančné prísľuby a nepredvídané skutočnosti (pokračovanie)**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Poznámka</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Záložné práva</b>			
Založené investičné nehnuteľnosti	15	96 972	-
Založené zásoby	20	32 414	-
Založené nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie	14	2 307	-
Ostatný založený majetok	16,21,22,23	8 281	-
<b>Celkom</b>		<b>139 974</b>	<b>-</b>
<b>Nepredvídané skutočnosti</b>			
Vydané garancie	18	1 200	-

K 31. decembru 2017 nie sú žiadne zastavené nehnuteľnosti, zariadenia a vybavenie založené na zabezpečenie záväzkov z finančného lízingu (2016: žiadne).

Finančné prísľuby sa týkajú kapitálových výdavkov, ku ktorým došlo ku dňu vykazovania, ale ešte neboli vynaložené.

**31. Operatívny lízing****Lízing ako prenajímateľ**

Skupina prenajíma svoje investičné nehnuteľnosti v rámci operatívnych lízingov. Nájom je zvyčajne na obdobie od siedmich do jedenástich rokov.

Nezrušiteľné nájom operačných lízingov sú vykázané ako nasledovné pohľadávky:

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Menej ako jeden rok	1 697	-
Medzi jedným a piatimi rokmi	912	-
<b>Celkom</b>	<b>2 609</b>	<b>-</b>

Za rok končiaci sa 31. decembra 2017 boli v konsolidovanom výkaze ziskov a strát vykázané výnosy z prenájmu vo výške 204 tis. EUR (2016: žiadne).

**32. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií**

Táto časť poskytuje podrobnejšie údaje o vystavení Skupiny finančným a prevádzkovým rizikám, o cieľoch Skupiny, politikách a procesoch merania a riadenia rizík. Najdôležitejšie typy finančných rizík, ktorým je Skupina vystavená, sú kreditné riziko, riziko likvidity a trhové riziko. Trhové riziko zahŕňa najmä úrokové riziko a devízové riziko.



**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)****Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2017****32. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)****32.1 Kreditné riziko**

Bezprostredné vystavenie Skupiny úverovému riziku vzniká prostredníctvom poskytnutých pôžičiek a preddavkov a pohľadávok z prenájmu. Maximálna výška úverovej angažovanosti predstavuje príslušné účtovné hodnoty vo výkaze o finančnej situácii. Okrem toho je Skupina vystavená podsúvahovému úverovému riziku prostredníctvom príslubov na ďalšie poskytnutie úverových a finančných záruk (pozri Pozn. 30 - Závázky, finančné záväzky a nepredvídané pohľadávky). Účtovná hodnota pohľadávok z obchodného styku, poskytnutých úverov a záloh a záruk predstavuje takú maximálnu účtovnú stratu, ktorá by bola vykázaná z týchto položiek v dátume zostavenia výkazu o finančnej situácii, ak protistrany nedokázali úplne plniť zmluvné záväzky a akékoľvek zabezpečenie alebo záruka, nemá žiadnu hodnotu. Suma preto značne presahuje očakávané straty.

Pred uzatvorením nájomných zmlúv Skupina vyhodnocuje bonitu potenciálnych nájomcov. Diverzifikácia nájomníkov znižuje kreditné riziko Skupiny a ako ďalší nástroj na zníženie kreditného rizika Skupina využíva kaucie ako záruku nájomného od nájomcov. Skupina monitoruje koncentráciu kreditného rizika podľa sektorov a podľa geografickej polohy.

**(i) Koncentrácia kreditného rizika podľa sektorov****K 31. decembru 2017***V tisícoch EUR*

	<b>Obchodné</b>	<b>Banky</b>	<b>Ostatné</b>	<b>Celkom</b>
<b>Majetok</b>				
Peniaze a peňažné ekvivalenty	-	5 832	5	<b>5 837</b>
Pôžičky a zálohové platby	5 913	-	-	<b>5 913</b>
Finančné nástroje	-	1 200	-	<b>1 200</b>
Pohľadávky z obchodného styku	3 226	-	-	<b>3 226</b>
Ostatné pohľadávky	372	-	6	<b>378</b>
	<b>9 511</b>	<b>7 032</b>	<b>11</b>	<b>16 554</b>
<b>Podsúvahový majetok</b>				
Vydané garancie	-	1 200	-	<b>1 200</b>

**K 31. decembru 2016***V tisícoch EUR*

	<b>Obchodné</b>	<b>Celkom</b>
<b>Majetok</b>		
Finančné nástroje	220	<b>220</b>
	<b>220</b>	<b>220</b>

K 31. decembru 2017 zahŕňajú úvery a preddavky jeden významný úver poskytnutý jednej spriaznenej osobe, ktorý predstavuje 100% celkových úverov a preddavkov.

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke**

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**32. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)**

*(ii) Koncentrácia kreditného rizika podľa polohy*

**K 31. decembru 2017**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Slovenská republika</b>	<b>Cypre</b>	<b>Holandsko</b>	<b>Ostatné</b>	<b>Celkom</b>
<b>Majetok</b>					
Peniaze a peňažné ekvivalenty	5 837	-	-	-	<b>5 837</b>
Pôžičky a zálohové platby	-	-	5 913	-	<b>5 913</b>
Finančné nástroje	1 200	-	-	-	<b>1 200</b>
Pohľadávky z obchodného styku	3 226	-	-	-	<b>3 226</b>
Ostatné pohľadávky	80	297	-	1	<b>378</b>
	<b>10 343</b>	<b>297</b>	<b>5 913</b>	<b>1</b>	<b>16 554</b>

**K 31. decembru 2016**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Slovenská republika</b>	<b>Celkom</b>
<b>Majetok</b>		
Finančné nástroje	220	<b>220</b>
	<b>220</b>	<b>220</b>

*(iii) Kreditné riziko - zníženie hodnoty finančného majetku*

**Pohľadávky z obchodného styku**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Hrubá suma</b>		<b>Zníženie hodnoty</b>		<b>Účtovná hodnota</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
V rámci splatnosti	2 314	-	-	-	2 314	-
0 - 30 dní po splatnosti	785	-	-	-	785	-
31 - 180 dní po splatnosti	18	-	-	-	18	-
181 - 365 dní po splatnosti	109	-	-	-	109	-
<b>Celkom</b>	<b>3 226</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 226</b>	<b>-</b>

Pohľadávky z obchodného styku vo výške 905 tis. EUR, ktoré sú splatné k 31. decembru 2017, boli splatené počas roku 2018.

**Pôžičky a zálohové platby**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Hrubá suma</b>		<b>Zníženie hodnoty</b>		<b>Účtovná hodnota</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
V rámci splatnosti	5 913	-	-	-	5 913	-
<b>Celkom</b>	<b>5 913</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 913</b>	<b>-</b>

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**
**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke**
**za rok končiaci sa 31. decembra 2017**
**32. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)**
**Ostatné pohľadávky**

<i>V tisícoch EUR</i>	Hrubá suma		Zníženie hodnoty		Účtovná hodnota	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
V rámci splatnosti	378	-	-	-	378	-
<b>Celkom</b>	<b>378</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>378</b>	<b>-</b>

**32.2 Riziko likvidity**

Riziko likvidity vzniká pri hlavnom financovaní činností Skupiny, schopnosti splácať záväzky v ich dátume splatnosti a pri riadení pozícií. Zahŕňa riziko neschopnosti splniť záväzky v čase ich splatnosti, ako aj riziko, že Skupina nebude môcť financovať aktíva s primeranou splatnosťou a sadzbami, a riziko, že nebude môcť likvidovať majetok za rozumnú cenu, a vo vhodnom časovom rámci.

Jednotlivé spoločnosti v Skupine používajú rôzne metódy riadenia rizika likvidity. Manažment Skupiny sa zameriava na metódy používané finančnými inštitúciami, tj na diverzifikáciu zdrojov finančných prostriedkov. Takáto diverzifikácia umožňuje Skupine byť flexibilnou a obmedzuje jej závislosť na jedinom zdroji financovania. Riziko likvidity sa hodnotí najmä monitorovaním zmien v štruktúre financovania a porovnaním týchto zmien so Skupinovou stratégiou riadenia rizika likvidity.

Nasledujúca tabuľka zoraďuje analýzu majetku a záväzkov do príslušných zoskupení podľa zmluvnej splatnosti na základe zostávajúceho obdobia od dátumu zostavenia výkazu o finančnej situácii do dátumu zmluvnej splatnosti vrátane odhadovaných úrokových platieb. Očakávané splatnosti sa líšia od splatných, pretože historické dôkazy ukazujú, že väčšina krátkodobých úverov sa predlžuje. Analýza pracuje na základe obozretného zohľadnenia termínov splatnosti, kde opcie alebo splátkové kalendáre umožňujú možnosť predčasného splatenia. Preto sa v prípade záväzkov uvádza najskorší možný dátum splácania, zatiaľ čo v prípade majetku sa uvádza najneskorší možný dátum splácania. Majetok a záväzky, ktoré nemajú zmluvnú splatnosť, sú zoskupené do kategórie "nedefinovaná splatnosť". Uvádzané sumy sú zmluvné nediskontované peňažné toky, a preto nemusia súhlasiť s účtovnou hodnotou vo výkaze o finančnej situácii.

**i) Zmluvné splatnosti finančného majetku a záväzkov vrátane odhadovaných úrokových platieb**
**K 31. decembru 2017**

<i>V tisícoch EUR</i>	Účtovná hodnota	Zmluvné peňažné toky	Do 3 mesiacov	3 mesiace až 1 rok	1 rok až 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Nedefinovaná splatnosť
<b>Majetok</b>							
Peniaze a peňažné ekvivalenty	5 837	5 837	5 837	-	-	-	-
Pôžičky a zálohové platby	5 913	6 056	-	-	6 056	-	-
Finančné nástroje	1 200	1 200	1 200	-	-	-	-
Pohľadávky z obchodného styku	3 226	3 226	1 535	-	190	1 501	-
Ostatné pohľadávky	378	363	66	297	-	-	-
	<b>16 554</b>	<b>16 682</b>	<b>8 638</b>	<b>297</b>	<b>6 246</b>	<b>1 501</b>	<b>-</b>
<b>Záväzky</b>							
Úvery a pôžičky	101 582	111 779	36 444	51 611	-	23 724	-
Záväzky z obchodného styku	9 944	9 944	5 282	1 480	3 182	-	-
Ostatné záväzky	2 374	2 374	4	1 883	487	-	-
	<b>113 900</b>	<b>124 097</b>	<b>41 730</b>	<b>54 974</b>	<b>3 669</b>	<b>23 724</b>	<b>-</b>

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke**

**za rok končiaci sa 31. decembra 2017**

**32. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)**

**K 31. decembru 2016**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Účtovná hodnota</b>	<i>Zmluvné peňažné toky</i>	<b>Do 3 mesiacov</b>	<b>3 mesiace až 1 rok</b>	<b>1 rok až 5 roky</b>	<b>Viac ako 5 roky</b>	<b>Nedefinovaná splatnosť</b>
<b>Majetok</b>							
Finančné nástroje	220	220	-	-	-	-	220
	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>220</b>
<b>Závazky</b>							
Úvery a pôžičky	258	267	-	267	-	-	-
Závazky z obchodného styku	2	2	2	-	-	-	-
Ostatné záväzky	5	5	-	5	-	-	-
	<b>265</b>	<b>274</b>	<b>2</b>	<b>272</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

K 31. decembru 2017 má Skupina k dispozícii nevyčerpané úverové limity vo výške 56.122 tis. EUR (2016: 104 tisíc EUR).

Pri bankovom úvere s účtovnou hodnotou 36 010 tis. EUR so splatnosťou do troch mesiacov k 31. decembru 2017 bola v roku 2018 predĺžená splatnosť. Pri úveroch a pôžičkách so splatnosťou 31. decembra 2018 sa očakáva predĺženie splatnosti alebo refinancovanie.

**32.3 Trhové riziko**

Trhové riziko je riziko toho, že zmeny trhových cien, ako sú úrokové sadzby, devízové kurzy a kreditné rozpätia, ovplyvnia výnosy Skupiny alebo hodnotu držaných finančných nástrojov. Cieľom riadenia trhových rizík je riadiť a kontrolovať vystaveniu trhovým rizikám v rámci prijateľných parametrov a optimalizovať návratnosť rizika.

**(i) Devízové riziko**

Skupina je vystavená účinkom výkyvov prevažujúcich devízových kurzov na svoju finančnú pozíciu a na peňažné toky.

K 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016 sú všetky majetky a záväzky Skupiny denominované v EUR. Keďže všetky jednotky Skupiny majú funkčnú menu EUR, pre Skupinu neexistuje žiadne devízové riziko.

**(ii) Úrokové riziko**

Operácie Skupiny podliehajú riziku kolísania úrokových sadzieb v rozsahu, v ktorom nastáva splatnosť úročených aktív a úročených záväzkov alebo v ktorom ich v rôznom čase alebo v rôznych hodnotách prehodnocujú.

*Profil finančných nástrojov*

K dátumu vykazovania je profil úrokových sadzieb úročených finančných nástrojov Skupiny:

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Účtovná hodnota</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Nástroje s pevnou úrokovou sadzbou</b>		
Finančný majetok	5 913	-
Finančné záväzky	1 697	258
<b>Nástroje s vyriabilnou úrokovou sadzbou</b>		
Finančný majetok	7 032	-
Finančné záväzky	99 885	-

## VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)

### Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

#### 32. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)

##### *Analýza citlivosti skutočnej hodnoty pre nástroje s pevnou úrokovou sadzbou*

Skupina o žiadnom finančnom majetku a záväzkoch s pevnou úrokovou sadzbou v skutočnej hodnote cez výkaz ziskov a strát neúčtuje. Preto by zmena úrokových sadzieb k dátumu vykazovania neovplyvnila zisk alebo stratu.

##### *Analýza citlivosti peňažných tokov pre nástroje s pevnou úrokovou sadzbou*

Zmena o 100 bázičných bodov úrokových sadzieb ku dňu vykazovania by zvýšila (znížila) zisk alebo stratu o hodnoty uvedené nižšie. Táto analýza predpokladá, že všetky ostatné premenné, najmä devízové kurzy, zostávajú nemenné.

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Zisk alebo strata</b>	
	<b>Zvýšenie o 100 bb</b>	<b>Zníženie o 100 bb</b>
<b>31. decembra 2017</b>		
Citlivosť na peňažné toky s variabilnou úrokovou mierou (netto)	(904)	904
<b>31. decembra 2016</b>		
Citlivosť na peňažné toky s variabilnou úrokovou mierou (netto)	-	-

#### 32.4 Prevádzkové riziko

Prevádzkové riziko je riziko straty vyplývajúce z podvodu, neoprávnených činností, chýb, opomenutia, neefektívnosti alebo zlyhania systému. Vzniká zo všetkých činností Skupiny a predstavuje riziko, ktorým čelia všetky podnikateľské organizácie. Prevádzkové riziko zahŕňa právne riziko, riziko nedodržania časového harmonogramu projektov a zachovania rozpočtov projektov vrátane ich financovania, hrozby straty klientov spôsobenej ťažkosťami projektov alebo vstupom novej konkurencie na trh.

Prevádzkové riziko je riadené pravidelným dohľadom nad projektmi a úpravou projektov podľa rôznych podmienok s cieľom splniť ciele projektov a efektívnosti vynaložených nákladov.

Cieľom skupiny je riadiť prevádzkové riziko tak, aby sa vyhýbanie sa finančným stratám a poškodenie reputácie Skupiny vyrovnalo s celkovou nákladovou efektívnosťou a aby sa Skupina vyhla kontrolným postupom, ktoré by obmedzili iniciatívu a kreativitu.

Hlavná zodpovednosť za implementáciu nástrojov na riešenie prevádzkového rizika je pridelená manažmentu Skupiny a tiež manažmentu v rámci každej dcérskej spoločnosti. Táto zodpovednosť je podporovaná vypracovaním všeobecných noriem pre riadenie prevádzkového rizika v rámci Skupiny. Prevádzkové riziko je riadené systémom noriem a kontrolných mechanizmov, ktoré pokrývajú nasledujúce oblasti:

- Požiadavky na zosúladenie a monitorovanie transakcií.
- Identifikácia prevádzkového rizika v rámci kontrolného systému každej dcérskej spoločnosti a zavedenie podmienok na znižovanie a obmedzenie prevádzkového rizika (zatiaľ čo je zabezpečená požadovaná úroveň aktivít), ako aj jeho vplyvov a následkov; odporúčania pre vhodné riešenia v tejto oblasti.
- Tento prehľad udalostí týkajúcich sa prevádzkového rizika Skupiny umožňuje Skupine upresniť smer krokov a procesov, ktoré je potrebné urobiť a implementovať s cieľom obmedziť tieto riziká, ako aj rozhodovať o:
  - prijímaní jednotlivých rizík, ktorým čeliť;
  - iniciovaní procesov vedúcich k obmedzeniu možných vplyvov; alebo
  - znižovaní rozsahu príslušnej činnosti alebo jej úplné zrušenie.

## **32. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)**

### **32.5 Podnikateľské prostredie**

Cyperské hospodárstvo bolo v posledných rokoch nepriaznivo ovplyvnené hospodárskou krízou. Po negociačných rokovaníach a príslušných dohodách s Európskou komisiou, Európskou centrálnou bankou a Medzinárodným menovým fondom (MMF) o finančnej pomoci, ktoré boli závislé od formulácie a úspešného zavedenia Programu úpravy hospodárstva, boli negatívne dôsledky do istej miery vyriešené. Dohody tiež vyústili do reštrukturalizácie dvoch najväčších (systémových) bánk na Cypre prostredníctvom "bail-in" (záchrana z vlastných zdrojov).

Cyperská vláda úspešne dokončila Program úpravy hospodárstva skôr ako sa očakávalo a 7. marca 2016 ukončila program MMF po tom, čo sa zotavila na medzinárodných trhoch a využila len 7,25 miliardy EUR z celkových 10 miliárd EUR vyčlenených na finančnú pomoc. Podľa nových pravidiel eurozóny bude Cyprus naďalej pod dohľadom svojich veriteľov s polročnou kontrolou po ukončení programu, kým nesplatí 75% získanej ekonomickej pomoci.

Hoci existujú náznaky zlepšenia najmä v makroekonomickom prostredí ekonomiky krajiny vrátane rastu HDP a zníženia miery nezamestnanosti, stále existujú významné výzvy, ktoré by mohli ovplyvniť odhady peňažných tokov Spoločnosti a jej hodnotenie zníženia hodnoty finančných a nefinančných aktív.

Kľúčovými ukazovateľmi pre Slovenskú republiku sú najmä HDP a komponenty zapojené do jeho tvorby. V druhej polovici roka 2017 vzrástol reálny HDP o 3,4% a na základe prognóz Národnej banky Slovenska (NBS) by mal rast v roku 2018 dosiahnuť 4,3% a v roku 2019 by sa mal zvýšiť na 4,7%.

Slovenská ekonomika naďalej vykazuje silný impulz s rastom ekonomiky, ktorý pretrvával v priebehu roka 2017. Celkovo sa očakáva, že slovenská ekonomika sa v roku 2018 zvýši o 2,9%.

Dlžníci v súkromnom sektore v súčasnosti majú veľmi nízke úrokové sadzby a nedávne čísla týkajúce sa poskytovania úverov zostávajú pozitívne. Pôžičky domácnostiam medziročne vzrástli o viac ako 10%, zatiaľ čo úvery nefinančným spoločnostiam sa od začiatku roka 2017 začali zrýchľovať.

Nárast investícií po poklese v roku 2016, v roku 2016 sa výrazne znížili investície, čo bol vzorec, ktorý sa prejavil aj v ostatných stredoeurópskych krajinách, keďže tieto ekonomiky v roku 2015 zaznamenali nárast kapitálových výdavkov, keď skončil program financovania EÚ. Avšak v 1. štvrtroku 2017 sa investície zvýšil o 6% a ekonomika očakáva ďalšie vysoké nárasty v nasledujúcich rokoch.

Na štruktúrálnej báze môže trh práce teraz dosahovať plnú zamestnanosť, ale krátkodobá dynamika zostáva pozitívna pre príjmy a výdavky domácností - pričom miera nezamestnanosti naďalej klesá na nové historické minimum, zatiaľ čo sa predpokladá, že reálne mzdy sa zvýšia o 2,5-3%.

Tieto výzvy, ako aj anemický hospodársky rast a / alebo hospodárska recesia v mnohých krajinách eurozóny a ďalších obchodných partnerov, ako sú Rusko a Ukrajina, by mohli ovplyvniť alebo ovplyvnili:

- a. schopnosť Skupiny získať nové pôžičky ale refinancovať existujúce pôžičky za podobných podmienok ako tých, ktoré sa uplatňujú na predchádzajúce transakcie;
- b. schopnosť obchodných a ostatných dlžníkov Skupiny splácať sumy splatné Spoločnosti;
- c. prognózy manažmentu Skupiny ohľadom peňažných tokov vo vzťahu k hodnoteniu zníženia hodnoty finančného a nefinančného majetku.

The Group's management has assessed whether any impairment allowances are deemed necessary for the Company's financial assets carried at amortized cost by considering the economic situation and outlook at the end of the reporting period.

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)****Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke**

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**32. Politiky riadenia rizík a zverejňovanie informácií (pokračovanie)**

Manažment Skupiny nie je schopný predpovedať všetok vývoj, ktorý by mohol mať vplyv na hospodárstvo Cypru a Slovenskej republiky a následne aký vplyv, ak vôbec nejaký, by mohli mať na budúcu finančnú výkonnosť, peňažné toky a finančnú situáciu Spoločnosti.

Na základe vykonaného hodnotenia vedenie Skupiny dospelo k záveru, že nie sú potrebné žiadne opravné položky alebo vykázanie zníženia hodnoty.

Manažment Skupiny sa domnieva, že prijíma všetky potrebné opatrenia na udržanie životaschopnosti Skupiny a rozvoja jej podnikania v súčasnom podnikateľskom a ekonomickom prostredí a že Skupina bude môcť pokračovať vo svojej činnosti na základe princípu nepretržitého podnikania.

**33. Spriaznené strany****Identita spriaznených strán**

Skupina má vzťah s materskou spoločnosťou a inými stranami, ako je uvedené v texte nižšie, buď k 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016, alebo počas finančných období. Transakcie s týmito spriaznenými stranami sa oceňujú na základe princípu nezávislých trhových cien:

- (1) Všetky subjekty, ktoré sú členmi tej istej skupiny spoločností v rámci tej istej Materskej spoločnosti
- (2) Materská spoločnosť
- (3) Koneční akcionári
- (4) Kľúčový riadiaci personál subjektu alebo jeho materskej spoločnosti alebo subjektov poskytujúcich služby kľúčových riadiacich pracovníkov subjektu alebo jeho materskej spoločnosti

**Pohľadávky a záväzky voči spriazneným stranám**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Ref.:</b>	<b>Pohľadávky 2017</b>	<b>Záväzky 2017</b>	<b>Pohľadávky 2016</b>	<b>Záväzky 2016</b>
Danube Facility Services, s.r.o.	1	230	365	-	-
J&T Real Estate Private Equity B.V.	1	5 913	1 697	-	-
J&T REAL ESTATE, a.s.	1	-	2 962	-	-
J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED	2	297	61	-	-
<b>Celkom</b>		<b>6 440</b>	<b>5 085</b>	-	-

**Transakcie so spriaznenými stranami**

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>Ref.:</b>	<b>Výnosy 2017</b>	<b>Náklady 2017</b>	<b>Výnosy 2016</b>	<b>Náklady 2016</b>
J&T Real Estate Private Equity B.V.	1	-	(1)	-	-
<b>Celkom</b>		-	<b>(1)</b>	-	-

**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)****Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke**

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**Spriaznené strany (pokračovanie)****Prísľuby voči spriazneným stranám**

<i>V tisícoch EUR</i>		<b>Prijaté úverové prísľuby 2017</b>	<b>Poskytnuté úverové prísľuby 2017</b>	<b>Prijaté úverové prísľuby 2016</b>	<b>Poskytnuté úverové prísľuby 2016</b>
	<b>Ref.:</b>				
J&T Real Estate Private Equity B.V.	1	1 805	19 212	-	-
<b>Celkom</b>		<b>1 805</b>	<b>19 212</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

K 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016 predstavujú prijaté úverové prísľuby nevyčerpané úverové limity pôžičiek od spriaznených osôb (pozri tiež Poznámku 25 - Úvery a pôžičky) a poskytnuté úverové prísľuby predstavujú nevyčerpané úverové limity pôžičiek a preddavkov spriaznenej strane (pozri tiež Poznámku 17 - Úvery a preddavky). Nie sú zabezpečené.

K 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016 neexistujú žiadne záruky poskytnuté alebo prijaté od spriaznenej strany.

Materská spoločnosť Skupiny zostavuje verejne dostupné konsolidované finančné výkazy, ktoré zahŕňajú aj výsledky Skupiny.

**Transakcie s kľúčovým manažmentom**

Odmeny kľúčovému manažmentu boli nasledovné:

<i>V tisícoch EUR</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Odmena	-	1

K 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016 nedošlo k poskytnutiu úverov kľúčovým riadiacim pracovníkom.

**34. Nasledujúce udalosti**

Dňa 20. apríla 2018 bola v Slovenskej republike založená nová dcérska spoločnosť Vealio Financing, s.r.o. a bola zapísaná do obchodného registra. Materskou spoločnosťou je VEALIO LIMITED.

Stavebný bankový úver vo výške 36 010 tis. EUR so splatnosťou 28. februára 2018 bol nahradený investičným úverom splatným 31. decembra 2022.

Závazky z akvizície dcérskych spoločností v sume 1 848 tis. EUR (pozri tiež Poznámku 27 – Ostatné záväzky), boli splatené v priebehu roka 2018.

Po sledovanom období neboli zaznamenané žiadne iné významné udalosti, ktoré majú vplyv na pochopenie účtovnej zavierky.



**VEALIO LIMITED (predtým J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)****Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke****za rok končiaci sa 31. decembra 2017****35. Skupinové entity**

Zoznam subjektov Skupiny k 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016 je uvedený nižšie:

	Krajina založenia	Podiel Skupiny v %		Vlastnícky podiel		Metóda konsolidácie	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016
VEALIO LIMITED <sup>4</sup>	Cypre	100	100	priamy	priamy	Úplná	Úplná
Wendel, s.r.o.	Slovenská republika	100	-	priamy	-	Úplná	-
Zuckerman del byty, s. r. o.	Slovenská republika	100	-	priamy	-	Úplná	-
Bratislavské podhradie, s.r.o.	Slovenská republika	100	-	priamy	-	Úplná	-
Aken s. r. o.	Slovenská republika	100	-	priamy	-	Úplná	-

Vyššie uvedená štruktúra je uvedená podľa vlastníctva v spoločnostiach na rôznych úrovniach v rámci Skupiny.

<sup>4</sup> Predošlým názvom spoločnosti bol Rangali Investment Limited. Meno spoločnosti bolo zmenené dňa 8. decembra 2017 na J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED. Dňa 6. marca 2018 sa obchodné meno spoločnosti opäť zmenilo na VEALIO LIMITED.

## **Príloha 3**

**Auditovaná individuálna účtovná zvierka Ručiteľa k 31. decembru 2017 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS**

**VEALIO LIMITED  
(PREDTÝM J&T REAL ESTATE OFFICES  
LIMITED)**

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

**ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA**

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**OBSAH**

	<u>Strana</u>
Zástupcovia a odborní poradcovia	1
Správa nezávislého audítora	2 - 4
Výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku	5
Výkaz o finančnej situácii	6
Výkaz zmien vlastného imania	7
Výkaz peňažných tokov	8
Poznámky k účtovnej závierke	9 - 21

**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

ZÁSTUPCOVIA A ODBORNÍ PORADCOVIA

Predstavenstvo	Korrina Ilona Revesz (vymenovaná do funkcie 21. novembra 2017) Eleftheria Kyriakou (odstúpila z funkcie 21. novembra 2017)
Tajomník	D.H. Nominees Ltd (vymenovaný do funkcie 21. novembra 2017) PA.TY. Secretarial Ltd (odvolaný z funkcie 21. novembra 2017)
Nezávislí audítori	KPMG Limited
Banka	J&T Banka a.s.
So sídlom	Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st Floor, Flat/Office 12 1061, Nikózia, Cyprus



KPMG Limited  
Chartered Accountants  
14 Esperidon Street, 1087 Nicosia, Cyprus  
P.O. Box 21121, 1502 Nicosia, Cyprus  
T: +357 22 209000, F: +357 22 678700

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

TO THE MEMBERS OF

VEALIO LIMITED

(formerly "J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED")

### Report on the audit of the financial statements

#### *Opinion*

We have audited the accompanying separate financial statements of the parent company Vealio Limited (the "Company"), which are presented on pages 5 to 22 and comprise the statement of financial position as at 31 December 2017, and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the parent company Vealio Limited as at 31 December 2017, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union ("IFRS-EU") and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap. 113, as amended from time to time (the "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 "Auditors' responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the Code of Ethics for Professional Accountants of the International Ethics Standards Board for Accountants ("IESBA Code") and the ethical requirements in Cyprus that are relevant to our audit of the financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with those 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.

***Material Uncertainty Related to Going Concern***

We draw attention to note 17 to the financial statements which indicates that even though the Company has made a profit of €20.177 during the year ended 31 December 2017 as of that date the Company's current liabilities exceeded its current assets by €1,873,011. As stated in note 17, these events or conditions, along with other matters as set forth in note 17, indicate that a material uncertainty exists that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. Our opinion is not modified in respect of this matter.

***Responsibilities of the Board of Directors for the financial statements***

The Board of Directors is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with IFRS-EU and the requirements of the Companies Law, Cap. 113, and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the Company'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 there is an intention to either liquidate the Company or to cease operations, or there is no realistic alternative but to do so.

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

***Auditors' responsibilities for the audit of the financial statements***

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' 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 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 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 Company'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 Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the 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 auditors' report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

***Auditors' responsibilities for the audit of the financial statements (continued)***

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves a true and fair view.

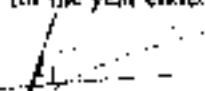
We communicate with the Board of Directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

***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, L.53(I)/2017, as amended from time to time 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.

The Company's financial statements as at and for the year ended 31 December 2016 were audited by another auditor who expressed an unqualified opinion on those statements on 29 January 2018.

We have reported separately on the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2017.

  
Manos G. Gregoriades, CPA  
Certified Public Accountant and Registered Auditor  
for and on behalf of  
KPMG Limited  
Certified Public Accountants and Registered Auditors  
14 Esperidon Street  
1087 Nicosia  
Cyprus

13 June 2018



**Správa nezávislého audítora**  
**členom spoločnosti**  
**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

**Správa z auditu účtovnej závierky**

***Názor***

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky materskej spoločnosti Vealio Limited (ďalej len „spoločnosť“), ktorá je uvedená na stranách 5 až 22 a ktorá obsahuje výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2017, výkazy ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku, zmien vlastného imania a peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky účtovnej závierky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie materskej spoločnosti Vealio Limited k 31. decembru 2017, výsledku jej hospodárenia a peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou („IFRS-EU“) a požiadaviek cyperského zákona o obchodných spoločnostiach, kapitola 113, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obchodných spoločnostiach, kapitola 113“).

***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 v súlade s etickým kódexom účtovných odborníkov, ktorý vydala Medzinárodná rada pre etické štandardy pre účtovníkov (kódex IESBA), spolu s etickými požiadavkami štátu Cyprus, ktoré sú relevantné pre náš audit účtovnej závierky, a splnili sme svoje ostatné etické povinnosti v súlade s týmito požiadavkami a kódexom IESBA. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

### ***Významná neistota súvisiaca s nepretržitým pokračovaním v činnosti***

Upozorňujeme na poznámku 17 k účtovnej závierke, ktorá uvádza, že hoci spoločnosť vykázala zisk vo výške 20.177 eur za rok končiaci sa 31. decembra 2017, krátkodobé záväzky spoločnosti k danému dňu prekročili jej obežný majetok o 1.873.011 eur. Ako uvádza poznámka 17, tieto udalosti alebo podmienky, spolu s ďalšími záležitosťami uvedenými v poznámke 17, poukazujú na existenciu významnej neistoty, ktorá môže vyvolať vážne pochybnosti o schopnosti spoločnosti naďalej nepretržite pokračovať v činnosti (going concern). Náš názor vo vzťahu k tejto záležitosti ostáva nezmenený.

### ***Zodpovednosť predstavenstva za účtovnú závierku***

Predstavenstvo je zodpovedné za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou a požiadaviek zákona o obchodných spoločnostiach, kapitola 113 a za tie interné kontroly, ktoré predstavenstvo považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je predstavenstvo zodpovedné 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 malo v úmysle spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemalo inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Predstavenstvo je zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva spoločnosti.

### ***Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky***

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

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

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

**Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky (pokračovanie)**

- 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 predstavenstvom 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.

**Ostatné záležitosti**

Táto správa vrátane názoru bola pripravená výlučne pre členov spoločnosti ako celku v súlade s § 69 zákona o audítoroch č. 53(I)/2017 z roku 2017 v znení neskorších predpisov a na žiadny iný účel. Pri vyjadrení nášho názoru neprijímame ani nenesieme žiadnu zodpovednosť na žiadny iný účel ani vo vzťahu k žiadnej inej osobe, ktorá bude túto správu čítať.

Správu o konsolidovanej účtovnej závierke spoločnosti a jej dcérskych spoločností za rok končiaci sa 31. decembra 2017 sme vyhotovili individuálne.

Marios G. Gregoriades, CPA  
Autorizovaný účtovný znalec a registrovaný audítor  
za a v mene spoločnosti

KPMG Limited  
Autorizovaní účtovní znalci a registrovaní audítori  
14 Esperidon Street  
1087 Nikózia  
Cyprus

13. júna 2018

**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT A OSTATNÝCH SÚČASTÍ KOMPLEXNÉHO VÝSLEDKU

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

	Pozn.	2017 €	2016 €
Ostatné prevádzkové výnosy	4	77.379	43.852
Administratívne náklady	5	<u>(48.348)</u>	<u>(14.267)</u>
<b>Prevádzkový zisk</b>		<u>29.031</u>	<u>29.585</u>
Finančné výnosy		-	-
Finančné náklady		<u>(8.854)</u>	<u>(9.099)</u>
<b>Čisté finančné náklady</b>	6	<u>(8.854)</u>	<u>(9.099)</u>
<b>Zisk pred zdanením</b>		20.177	20.486
Daň	7	-	=
<b>Zisk za účtovné obdobie</b>		<u>20.177</u>	<u>20.486</u>
<b>Ostatné súčasti komplexného výsledku</b>		-	=
<b>Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie</b>		<u>20.177</u>	<u>20.486</u>

Poznámky na stranách 9 až 21 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto účtovnej závierky.

**Vealio Limited**  
(predtým J&T Real Estate Offices Limited)

VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCIÍ

k 31. decembru 2017

	Pozn.	2017 €	2016 €
<b>Majetok</b>			
<b>Dlhodobý majetok</b>			
Investície do dcérskych spoločností	8	<u>1.847.973</u>	<u>220.000</u>
<b>Celkový dlhodobý majetok</b>		<u>1.847.973</u>	<u>220.000</u>
<b>Obežný majetok</b>			
Pohľadávky z obch. styku a ostatné pohľadávky	9	297.379	-
Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty	10	<u>416</u>	<u>450</u>
<b>Celkový obežný majetok</b>		<u>297.795</u>	<u>450</u>
<b>Celkové aktíva</b>		<u>2.145.768</u>	<u>220.450</u>
<b>Vlastné imanie</b>			
Základné imanie	11	1.000	1.000
Rezervné fondy		<u>(26.038)</u>	<u>(46.215)</u>
<b>Celkové vlastné imanie</b>		<u>(25.038)</u>	<u>(45.215)</u>
<b>Záväzky</b>			
<b>Krátkodobé záväzky</b>			
Úvery a pôžičky	12	275.391	258.443
Záväzky z obch. styku a ostatné záväzky	13	<u>1.895.415</u>	<u>7.222</u>
<b>Celkové krátkodobé záväzky</b>		<u>2.170.806</u>	<u>265.665</u>
<b>Celkové vlastné imanie a záväzky</b>		<u>2.145.768</u>	<u>220.450</u>

Predstavenstvo spoločnosti Vealio Limited (predtým J&T Real Estate Offices Limited) dňa 13. júna 2018 schválilo túto účtovnú závierku a odsúhlasilo jej zverejnenie.

.....  
riaditeľ

Poznámky na stranách 9 až 21 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto účtovnej závierky.

**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

VÝKAZ ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

	Základné imanie €	Fond z kurzových rozdielov €	Nerozdelený zisk €	Spolu €
Zostatok k 1. januáru 2016	<u>1.000</u>	<u>55</u>	<u>(66.756)</u>	<u>(65.701)</u>
<b>Komplexný výsledok</b>				
Zisk za účtovné obdobie	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20.486</u>	<u>20.486</u>
Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20.486</u>	<u>20.486</u>
Zostatok k 31. decembru 2016	<u>1.000</u>	<u>55</u>	<u>(46.270)</u>	<u>(45.215)</u>
Zostatok k 1. januáru 2017	<u>1.000</u>	<u>55</u>	<u>(46.270)</u>	<u>(45.215)</u>
<b>Komplexný výsledok</b>				
Zisk za účtovné obdobie	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20.177</u>	<u>20.177</u>
Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20.177</u>	<u>20.177</u>
Zostatok k 31. decembru 2017	<u>1.000</u>	<u>55</u>	<u>(26.093)</u>	<u>(25.038)</u>

V prípade spoločností, ktoré nerozdelia 70 % svojho zisku po zdanení, ako je stanovené v zákone o osobitnom príspevku na obranu republiky, počas dvoch rokov od konca zdaňovacieho obdobia, na ktoré sa vzťahuje tento zisk, sa bude mať za to, že tieto spoločnosti rozdelili danú sumu ako dividendu. Osobitný príspevok na obranu vo výške 17 % bude splatný z takej predpokladanej dividendy v rozsahu, v akom sú koneční akcionári na konci zdaňovacieho obdobia, na ktoré sa vzťahuje tento zisk, daňovými rezidentmi Cypru a zároveň osobami s bydliskom na území Cypru. Suma rozdelenia takej predpokladanej dividendy sa zníži o akúkoľvek skutočnú dividendu kedykoľvek vyplatenú zo zisku za príslušný rok. Spoločnosť uhradí tento osobitný príspevok na obranu v mene akcionárov.

Poznámky na stranách 9 až 21 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto účtovnej závierky.

**Vealio Limited**  
(predtým J&T Real Estate Offices Limited)

VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

	2017	2016
Pozn.	€	€
<b>Peňažné toky z prevádzkových činností</b>		
Zisk za účtovné obdobie	20.177	20.486
Úpravy o:		
Zisk z predaja investícií do dcérskych spoločností	4 (77.379)	(43.852)
Úrokové náklady	6 <u>8.853</u>	<u>9.099</u>
<b>Peňažné prostriedky použité na prevádzkové činnosti pred zmenami prevádzkového kapitálu</b>	(48.349)	(14.267)
Zvýšenie pohľadávok z obch. styku a ostatných pohľadávok	(297.379)	-
Zvýšenie/(zníženie) záväzkov z obch. styku a ostatných záväzkov	<u>1.888.193</u>	<u>(4.143.156)</u>
<b>Peňažné prostriedky z/(použitú na) prevádzkových činností</b>	<u>1.542.465</u>	<u>(4.157.423)</u>
<b>Peňažné toky z investičných činností</b>		
Platby na obstaranie investícií do dcérskych spoločností	8 (1.847.973)	-
Príjmy z predaja investícií do dcérskych podnikov	8 <u>297.379</u>	<u>4.235.000</u>
<b>Čisté peňažné prostriedky (použitú na)/z investičných činností</b>	<u>(1.550.594)</u>	<u>4.235.000</u>
<b>Peňažné toky z finančných činností</b>		
Splatenie pôžičiek	-	(95.852)
Príjmy z pôžičiek	12 <u>8.095</u>	<u>18.275</u>
<b>Čisté peňažné prostriedky z/(použitú na) finančných činností</b>	<u>8.095</u>	<u>(77.577)</u>
<b>Čisté zníženie stavu peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov</b>	(34)	-
Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku obdobia	<u>450</u>	<u>450</u>
<b>Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci obdobia</b>	10 <u><u>416</u></u>	<u><u>450</u></u>

Poznámky na stranách 9 až 21 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto účtovnej závierky.



**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

## 1. ZALOŽENIE A HLAVNÁ ČINNOSŤ

Vealio Limited (ďalej len „spoločnosť“) bola založená na Cypre 13. mája 2008 ako súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným podľa cyperského zákona o obchodných spoločnostiach, kapitola 113. Adresa jej sídla: Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st Floor, Flat/Office 12, 1061, Nikózia, Cyprus.

Spoločnosť dňa 8. decembra 2017 zmenila svoje obchodné meno z Rangali Investment Limited na J&T Real Estate Offices Limited a následne dňa 6. marca 2018 zmenila svoje obchodné meno na Vealio Limited.

Hlavná činnosť spoločnosti, ktorá sa nezmenila od minulého roka, je držanie investícií.

## 2. ZÁKLAD NA ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

### (a) Vyhlásenie o súlade

Účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva („IFRS“) v znení prijatom Európskou úniou a požiadavkami cyperského zákona o obchodných spoločnostiach, kapitola 113.

Spoločnosť zostavila aj konsolidovanú účtovnú závierku v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva pre spoločnosť a jej dcérske spoločnosti (ďalej len „skupina“). Konsolidovanú účtovnú závierku možno získať na adrese Klimentos 41-43, Klimentos Tower, 1st Floor, Flat/Office 12, P.C. 1061 Nikózia, Cyprus.

Čitatelia individuálnej účtovnej závierky tejto materskej spoločnosti by ju mali čítať spoločne s konsolidovanou účtovnou závierkou skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2017, aby sa dôkladne oboznámili s finančnou situáciou, finančnou výkonnosťou a peňažnými tokmi spoločnosti a skupiny.

### (b) Základ na zostavenie účtovnej závierky

Táto účtovná závierka bola zostavená na základe historických cien.

### (c) Nepretržitá činnosť

Hoci spoločnosť vykázala zisk vo výške 20.177 eur za rok končiaci sa 31. decembra 2017, krátkodobé záväzky spoločnosti k danému dňu prekročili jej obežný majetok o 1.873.011 eur. Tieto udalosti alebo podmienky, spolu s ďalšími záležitosťami uvedenými v poznámke 17, naznačujú existenciu významnej neistoty, ktorá môže vyvolať vážne pochybnosti o schopnosti spoločnosti naďalej nepretržite pokračovať v činnosti (going concern).

### (d) Prijatie nových a revidovaných Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva a súvisiacich výkladov v znení prijatom Európskou úniou

Spoločnosť počas bežného roka prijala všetky zmeny Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva, ktoré sa vzťahujú na jej činnosť a ktoré platia pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2017. Prijatie týchto zmien nemalo významný vplyv na účtovné zásady a účtovné metódy spoločnosti.

Rada pre medzinárodné účtovné štandardy vydala ku dňu schválenia tejto účtovnej závierky štandardy, revidované štandardy a súvisiace výklady, ktoré ešte nenadobudli účinnosť. Niektoré z nich už prijala Európska únia a niektoré z nich ešte nie. Predstavenstvo predpokladá, že prijatie týchto štandardov finančného výkazníctva v budúcnosti nebude mať významný vplyv na účtovnú závierku spoločnosti.

**Vealio Limited**  
(predtým J&T Real Estate Offices Limited)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**2. ZÁKLAD NA ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY** *(pokračovanie)*

**(e) Použitie odhadov a úsudkov**

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva si vyžaduje, aby vedenie vykonalo úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú uplatňovanie účtovných zásad a účtovných metód spoločnosti a výšku vykázaných aktív, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a východiskové predpoklady vychádzajú z historických skúseností a rôznych iných faktorov, ktoré sa považujú za primerané na základe poznatkov dostupných v tom čase. Skutočné výsledky sa môžu od týchto odhadov odlišovať.

Odhady a východiskové predpoklady sú hodnotené priebežne. Úpravy účtovných odhadov sú vykázané v období, v ktorom sa odhad koriguje, ak má daný odhad vplyv len na toto obdobie, alebo v období korekcie a v ďalších obdobiach, ak má korekcie vplyv na súčasné i budúce obdobia.

*Úsudky*

Informácie o úsudkoch pri uplatňovaní účtovných zásad a účtovných metód, ktoré majú najvýznamnejší vplyv na sumy vykázané v účtovnej závierke, sú uvedené v týchto poznámkach:

- Poznámky 3 a 8 „konsolidovanej účtovnej závierky“ - konsolidácia: či má skupina faktickú kontrolu nad subjektom, do ktorého investuje.

*Predpoklady a neistoty v odhadoch*

Informácie o predpokladoch a neistotách v odhadoch, pri ktorých existuje významné riziko, že počas nasledujúceho finančného roka vyústia do významných úprav, sú uvedené v týchto poznámkach:

- „Daň z príjmu“ - na určenie akejkoľvek rezervy na daň z príjmu.
- Poznámky 3 a 8 „Znížená hodnota investícií do dcérskych spoločností“ - určenie návratnosti investícií do dcérskych spoločností v prípade prítomnosti indikátorov zníženia hodnoty.

**(f) Funkčná mena a mena prezentácie**

Táto účtovná závierka je zostavená v mene euro (€), ktorá je funkčnou menou spoločnosti.

**3. VÝZNAMNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY**

Tieto účtovné zásady a účtovné metódy sa uplatňovali jednotným spôsobom za všetky roky vykázané v tejto účtovnej závierke.

Dcérske spoločnosti

Dcérske spoločnosti sú subjekty kontrolované skupinou. Kontrola existuje, keď je skupina angažovaná na variabilných výnosoch zo svojho podielu v subjekte, do ktorého investuje, alebo má na tieto výnosy právo a je schopná tieto výnosy ovplyvňovať prostredníctvom svojich právomocí nad subjektom, do ktorého investuje.

Investície do dcérskych spoločností sa vykazujú v obstarávacej cene vrátane nákladov na transakciu, od ktorej sa odpočítajú opravné položky na zníženie hodnoty, čo sa vyказuje ako náklad v období, v ktorom sa zníženie hodnoty zistí.

**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

### 3. VÝZNAMNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY *(pokračovanie)*

#### *Dcérske spoločnosti (pokračovanie)*

Investície do dcérskych spoločností sa vzhľadom na zníženie hodnoty posudzujú v tom prípade, že udalosti alebo zmeny podmienok naznačujú, že účtovná hodnota nemusí zodpovedať spätne získateľnej hodnote. Strata zo zníženia hodnoty sa vykazuje prostredníctvom výsledku hospodárenia vo výške, o ktorú účtovná hodnota aktív prevyšuje ich spätne získateľnú hodnotu. Spätne získateľná hodnota je buď reálna hodnota aktíva znížená o náklady na predaj alebo úžitková hodnota podľa toho, ktorá hodnota je vyššia. Strata zo zníženia hodnoty vykázaná v predchádzajúcich rokoch sa zruší výlučne vtedy, ak sa vyskytla zmena v odhadoch, ktoré sa použili na určenie spätne získateľnej sumy.

Zisky alebo straty vznikajúce z predaja investícií do dcérskych spoločností predstavujú rozdiel medzi čistými príjmami a účtovnou hodnotou predaných investícií a sú prenesené do zisku alebo straty.

#### Finančné náklady

Úrokové náklady a ostatné náklady na prijaté úvery a pôžičky sú vykázané v hospodárskom výsledku v období, v ktorom sa vynaložia.

#### Dane

Daňové záväzky a pohľadávky za bežné a predchádzajúce obdobia sa oceňujú v sume, pri ktorej sa očakáva, že sa má zaplatiť daňovým orgánom alebo od nich späť získať použitím daňových sadzieb a daňových zákonov, ktoré sú platné alebo v podstate platné k dátumu zostavenia účtovnej závierky. Splatná daň je upravená o sumy súvisiace s minulými obdobiami.

#### Dividendy

Vyplácanie dividend akcionárom spoločnosti je vykázané v účtovnej závierke spoločnosti v roku, v ktorom tieto dividendy schválili akcionári spoločnosti.

#### Finančné nástroje

Finančné aktíva a finančné záväzky sa vykazujú vtedy, keď sa spoločnosť stáva stranou zmluvných ustanovení týkajúcich sa daného nástroja.

#### *(i) Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky*

Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote a následne sa vyhodnotia v umorovacej cene pomocou metódy efektívnej úrokovej miery. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky sú uvedené po odpočítaní akýchkoľvek primeraných opravných položiek.

#### *(ii) Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty*

Na účely výkazu peňažných tokov peňažné prostriedky a ich ekvivalenty tvorí hotovosť v banke.

#### *(iii) Pôžičky*

Pôžičky sú prvotne zaznamenané v prijatých príjmoch, od ktorých sa odpočítajú vzniknuté náklady na transakciu. Pôžičky sa následne vykazujú v umorovacej cene. Rozdiel medzi výnosmi zníženými o transakčné náklady a sumou umorenia sa vykazuje v hospodárskom výsledku počas doby trvania pôžičky metódou efektívnej úrokovej sadzby.

#### *(iv) Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky*

Závazky z obchodného styku sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote a následne sa vyhodnotia v umorovacej cene pomocou metódy efektívnej úrokovej miery.

12

**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**3. VÝZNAMNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY (pokračovanie)**

Odúčtovanie finančných aktív a záväzkov

*Finančné aktíva*

Finančné aktívum (prípadne časť finančného aktíva alebo časť skupiny podobných finančných aktív) sa odúčtuje, keď:

- uplynie platnosť zmluvných práv na príjem peňažných tokov z finančného aktíva,
- spoločnosť si ponechá zmluvné práva na príjem peňažných tokov z finančného aktíva, avšak prevezme záväzkov v plnej miere a bez významného oneskorenia platíť peňažné toky tretej strane na základe dohody o prechode („pass through arrangement“), alebo
- spoločnosť previedla svoje práva na prijatie peňažných tokov z aktíva a buď (a) previedla takmer všetky riziká a odmeny vyplývajúce z aktíva, alebo (b) nepreviedla takmer všetky riziká a odmeny vyplývajúce z aktíva ani si ich neponechala, previedla však kontrolu nad takým aktívom.

Akkoľvek podiel na takom odúčtovanom finančnom aktíve, ktorý spoločnosť vytvorí alebo si ho ponechá, sa vykazuje ako samostatné aktívum alebo záväzkov.

*Finančné záväzky*

Finančný záväzkov sa odúčtuje, keď je povinnosť daná záväzkom splnená, resp. zrušená alebo bola ukončená.

V prípadoch, keď súčasný finančný záväzkov nahradí iný záväzkov od toho istého veriteľa za výrazne odlišných podmienok, resp. podmienky existujúceho finančného záväzku sa výrazne zmenia, najprv sa odúčtuje pôvodný záväzkov, a potom sa zaúčtuje nový záväzkov a rozdiel v príslušných účtovných hodnotách sa ako súčasť ziskov a strát.

Kompenzácia finančných nástrojov

Za účelom kompenzácie finančných aktív a finančných záväzkov a vykázania netto hodnoty vo výkaze o finančnej situácii musí existovať aktuálne vykonateľné právo na kompenzáciu vykazaných súm a zámer na vysporiadanie na netto základe alebo realizovať pohľadávky a vyrovnat' záväzky súbežne. To však neplatí všeobecne pre dohody o vzájomnom započítavaní a súvisiace aktíva a záväzky sú vykazané v hrubom vo výkaze o finančnej situácii.

Základné imanie

Kmeňové akcie sú klasifikované ako vlastné imanie.

Rezervy

Rezervy sa vykazujú vtedy, keď má spoločnosť pretrvávajúce právne alebo zmluvné záväzky v dôsledku minulých udalostí a ak je pravdepodobné, že na vyrovnanie týchto záväzkov bude potrebné vynaložiť prostriedky, a ak je zároveň možné spoľahlivo odhadnúť sumu záväzkov. Ak spoločnosť očakáva náhradu rezervy, napríklad na základe poisťovnej zmluvy, náhrada sa vykazuje ako samostatné aktívum, avšak len vtedy, ak je náhrada takmer istá.

Porovnateľné údaje

V prípade potreby boli porovnateľné údaje upravené, aby zodpovedali zmenám vo výkazoch v bežnom roku.

**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**4. OSTATNÉ PREVÁDZKOVÉ VÝNOSY**

	2017	2016
	€	€
Zisk z predaja investícií do dcérskych spoločností (pozn. 8)	<u>77.379</u>	<u>43.852</u>
	<u>77.379</u>	<u>43.852</u>

**5. ADMINISTRATÍVNE NÁKLADY**

	2017	2016
	€	€
Tantiémy	655	655
Ročný poplatok pre registrátora	350	350
Iné náklady	6.642	150
Odmena nezávislých audítorov	32.131	5.950
Účtovné poplatky	1.200	1.200
Administratívne náklady	<u>7.370</u>	<u>5.962</u>
	<u>48.348</u>	<u>14.267</u>

**6. ČISTÉ FINANČNÉ NÁKLADY**

	2017	2016
	€	€
Finančné výnosy	=	=
Úrokové náklady z úverov (pozn. 12)	(8.853)	(9.099)
Bankové poplatky	(1)	=
Finančné náklady	<u>(8.854)</u>	<u>(9.099)</u>
<b>Čisté finančné náklady</b>	<u>(8.854)</u>	<u>(9.099)</u>

**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

## 7. DODRŽIAVANIE DAŇOVÝCH PREDPISOV

*Zosúladenie dane podľa zdaniteľného príjmu a dane podľa účtovného zisku:*

	2017	2017	2016	2016
		€		€
Účtovný zisk pred zdanením		<u>20.177</u>		<u>20.486</u>
Daň vypočítaná použitím platnej sadzby	12,50 %	2.522	12,50 %	2.561
Daňový vplyv nákladov neodpočítateľných na daňové účely	35,44 %	7.150	14,22 %	2.914
Daňový vplyv nedaňových opravných položiek a výnosov (5.482)	(47,94)%	(9.672)	(26,75)%	
Daňový vplyv straty za účtovné obdobie	<u>- %</u>	<u>-</u>	<u>0,03 %</u>	<u>7</u>
Daň podľa výkazu ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku - náklady	<u>- %</u>	<u>-</u>	<u>- %</u>	<u>=</u>

Sadzba dane z príjmov právnických osôb je 12,5 %.

Za určitých podmienok môžu úrokové výnosy podliehať príspevku na obranu vo výške 30 %. V takom prípade bude tento úrok oslobodený od dane z príjmov právnických osôb. V istých prípadoch môžu dividendy prijaté zo zahraničia podliehať príspevku na obranu vo výške 17 %.

Spoločnosti nevznikla žiadna daňová povinnosť z dôvodu daňovej straty v danom roku. Daňovú stratu možno preniesť do ďalších piatich rokov. Spoločnosti skupiny môžu stratu odpočítať zo zisku dosiahnutého v rovnakom zdaňovacom období. K 31. decembra 2017 zostatok daňovej straty, ktorú možno odpočítať od budúceho zdaniteľného zisku, dosiahol výšku 770 eur, pre ktoré sa nevykazuje odložená daňová pohľadávka vo výkaze o finančnej situácii.

## 8. INVESTÍCIE DO DCÉRSKYCH SPOLOČNOSTÍ

	2017	2016
	€	€
Zostatok k 1. januáru	220.000	4.411.148
Prírastky	1.847.973	-
Úbytky	<u>(220.000)</u>	<u>(4.191.148)</u>
Zostatok k 31. decembru	<u>1.847.973</u>	<u>220.000</u>

**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**8. INVESTÍCIE DO DCÉRSKYCH SPOLOČNOSTÍ (pokračovanie)**

Informácie o dcérskych spoločnostiach sú tieto:

<u>Názov</u>	<u>Krajina</u> <u>založenia</u>	<u>Hlavná</u> <u>činnosť</u>	2017 Holdingsová spoločnosť %	2016 Holdingsová spoločnosť %	2017 €	2016 €
River Park Base s.r.o.	Slovenská republika	Nehnutelnosti	0	100	-	220.000
Aken s.r.o.	Slovenská republika	Nehnutelnosti	100	0	1	-
Wendel s.r.o.	Slovenská republika	Nehnutelnosti	100	0	1	-
Zuckermandel byty s.r.o.	Slovenská republika	Nehnutelnosti	100	0	<u>1.847.971</u>	=
					<u>1.847.973</u>	<u>220.000</u>

Spoločnosť dňa 17. novembra 2017 predala svoju investíciu v spoločnosti River Park Base s.r.o. spoločnosti J&T Real Estate Holdings Limited, svojej materskej spoločnosti, za celkovú protihodnotu 297.379 eur, čím dosiahla zisk z predaja vo výške 77.379 eur (pozn. 4).

Spoločnosť dňa 14. decembra 2017 uzavrela kúpno predajnú zmluvu s treťou stranou, registrovanou na Cypre, o nadobudnutí 100 % podielu v spoločnosti Aken s.r.o. za celkovú protihodnotu 1 euro.

Spoločnosť dňa 15. decembra 2017 uzavrela kúpno predajnú zmluvu s treťou stranou, registrovanou na Cypre, o nadobudnutí 100 % podielu v spoločnosti Wendel s.r.o. za celkovú protihodnotu 1 euro.

Spoločnosť dňa 15. decembra 2017 uzavrela kúpno predajnú zmluvu s tretími stranami, oboma registrovanými na Cypre, o nadobudnutí 15 %, resp. 85 % podielu v spoločnosti Zuckermandel byty s.r.o. Celková splatná protihodnota dosiahla výšku 89.832 eur za 15 % holdingovej spoločnosti, resp. 1.758.139 eur za 85 % holdingovej spoločnosti. Podiely v spoločnosti Zuckermandel byty s.r.o. sú založené v prospech spoločnosti Poštová banka a.s.

Spoločnosť dňa 21. marca 2016 predala celý podiel v spoločnosti Verdan s.r.o., za protihodnotu 4.235.000 eur, čím dosiahla zisk vo výške 43.852 eur (pozn. 4).

**9. POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ POHĽADÁVKY**

	2017 €	2016 €
Ostatné pohľadávky voči materskej spoločnosti (pozn. 15 (ii))	<u>297.379</u>	=

Pohľadávka sa týka splatnej protihodnoty z predaja 100 % investície spoločnosti v spoločnosti River Park Base s.r.o. (pozn. 8).



**Vealio Limited**  
(predtým J&T Real Estate Offices Limited)

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**9. POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ POHĽADÁVKY** *(pokračovanie)*

Reálne hodnoty pohľadávok z obch. styku a ostatných pohľadávok splatných do jedného roka sa približujú ich účtovnej hodnote tak, ako je uvedené vyššie.

Expozícia spoločnosti voči úverovému riziku a stratám zo zníženia hodnoty v súvislosti s pohľadávkami z obch. styku a ostatnými pohľadávkami je vykázaná v pozn. 16 k účtovnej závierke.

**10. PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A ICH EKVIVALENTY**

Hotovostné zostatky sú analyzované takto:

	2017	2016
	€	€
Hotovosť v banke	<u>416</u>	<u>450</u>

**11. ZÁKLADNÉ IMANIE**

	2017	2017	2016	2016
	Počet akcií	€	Počet akcií	€
<b>Schválené</b>				
Kmeňové akcie v hodnote jednej akcie 1,71 eur	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
<b>Vydané a plne splatené</b>				
Zostatok k 1. januáru	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Zostatok k 31. decembru	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

**12. ÚVERY A PÔŽIČKY**

	2017	2016
	€	€
Zostatok k 1. januáru	258.443	326.921
Prírastky	8.095	18.275
Splatenie	-	(95.852)
Úrokové platby	<u>8.853</u>	<u>9.099</u>
Zostatok k 31. decembru	<u>275.391</u>	<u>258.443</u>

Pôžičky od spriaznených strán sú zverejnené v pozn. 15 (iii).

Expozícia spoločnosti voči úrokovému riziku v súvislosti s finančnými nástrojmi je vykázaná v pozn. 16 k účtovnej závierke.

**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

### 13. ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ ZÁVÄZKY

	2017	2016
	€	€
Iné záväzky	12.658	2.409
Splatná protihodnota	1.847.973	-
Výdavky a výnosy budúcich období	<u>34.784</u>	<u>4.813</u>
	<u>1.895.415</u>	<u>7.222</u>

Splatná protihodnota vo výške 1.847.973 eur sa týka nadobudnutia investícií v dcérskych spoločnostiach (pozn. 8).

Reálne hodnoty záväzkov z obch. styku a ostatných záväzkov splatných do jedného roka sa približujú ich účtovnej hodnote tak, ako je uvedené vyššie.

Expozícia spoločnosti voči riziku likvidity v súvislosti s finančnými nástrojmi je vykázaná v pozn. 16 k účtovnej závierke.

### 14. PREVÁDZKOVÉ PROSTREDIE SPOLOČNOSTI

Ekonomika Cypru bola počas niekoľkých posledných rokov nepriaznivo ovplyvnená hospodárskou krízou. Negatívne dopady boli do istej miery vyriešené po rokovaníach a podpísaní príslušných dohôd s Európskou komisiou, Európskou centrálnou bankou a Medzinárodným menovým fondom (MMF) o poskytnutí finančnej pomoci, čo záviselo od formulovania a úspešnej implementácie programu ekonomických úprav. V dôsledku týchto dohôd boli reštrukturalizované aj dve najväčšie (systémové) banky na Cypre prostredníctvom nástroja záchrany pomocou vnútorných zdrojov (tzv. bail in).

Cyperská vláda úspešne a skôr, než sa čakalo, dokončila program ekonomických úprav a 7. marca 2016 ukončila program MMF po tom, ako zaznamenala oživenie na medzinárodných trhoch, pričom použila len 7,25 miliardy eur z celkovej sumy 10 miliárd eur určených na finančnú záchranu. Cyprus bude naďalej v súlade s novými pravidlami eurozóny pod dohľadom svojich veriteľov, a to prostredníctvom návštev dvakrát ročne po skončení programu, až kým nesplatí 75 % prijatej ekonomickej pomoci.

Hoci možno badať náznaky zlepšenia, najmä v makroekonomickom prostredí ekonomiky krajiny vrátane rastu HDP a poklesu nezamestnanosti, stále sú tu prítomné veľké výzvy, ktoré by mohli mať dopad na odhady peňažných tokov spoločnosti a jej posúdenie zníženia hodnoty finančných a nefinančných aktív.

Vedenie spoločnosti je presvedčené, že podniká všetky potrebné kroky na to, aby udržalo životaschopnosť spoločnosti a rozvoj jej činnosti v súčasnom obchodnom a hospodárskom prostredí.

**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**15. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI**

Spoločnosť je od 21. novembra 2017 a k 31. decembru 2017 ovládaná spoločnosťou J&T Real Estate Holding Ltd, založenou na Cypre, ktorá vlastní 100 % akcií spoločnosti. Hlavná činnosť materského subjektu je držanie investícií. Neexistuje jediná rozhodná kontrolujúca strana, keďže kmeňové akcie v spoločnosti J&T Real Estate Holding Limited vlastní 6 fyzických osôb.

Konečným vlastníkom bola k 31. decembru 2016 fyzická osoba s bydliskom mimo Cypru.

Transakcie so spriaznenými osobami a ich zostatky sú tieto:

**(i) Tantiémy**

Tantiémy vyplatené členom predstavenstva a ďalším členom vrcholového vedenia sú tieto:

	2017	2016
	€	€
Tantiémy	<u>655</u>	<u>655</u>

**(ii) Pohľadávky voči spoločnostiam skupiny (pozn. 9)**

	2017	2016
	€	€
<u>Názov</u>		
<u>Povaha transakcií</u>		
Pohľadávky voči materskej spoločnosti	<u>297.379</u>	-

**(iii) Úvery od spriaznených podnikov (pozn. 12)**

	2017	2016
	€	€
<u>Predmet</u>		
Výška kapitálu	213.955	-
Akumulovaný úrok	<u>61.436</u>	=
	<u>275.391</u>	=

Úver od spriaznenej spoločnosti J&T Real Estate Private Equity B.V. nie je zabezpečený, úročí sa sadzbou 4,20 % ročne a dátum splatnosti je 31. decembra 2018 (2016: dátum splatnosti dňa 30. decembra 2017). Úverový limit podľa tejto úverovej zmluvy je 310.000 eur.

Úrokové náklady vykázané v hospodárskom výsledku za účtovné obdobie dosiahli sumu 8.853 eur (pozn. 6).

**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

## 16. FINANČNÉ NÁSTROJE – REÁLNA HODNOTA A RIADENIE RIZIKA

### **Rizikové faktory z finančného hľadiska**

Spoločnosť je vystavená týmto rizikám vyplývajúcim z používania finančných nástrojov zo strany spoločnosti:

- Úverové riziko
- Riziko likvidity
- Úrokové riziko

Predstavenstvo má celkovú zodpovednosť za zriadenie rámca spoločnosti v oblasti riadenia rizík a dohľad nad ním.

Politiky spoločnosti v oblasti riadenia rizík sú vytvorené na identifikáciu a analýzu rizík, ktorým čelí spoločnosť, nastavenie primeraných limitov a kontrol v oblasti rizika a na monitorovanie rizík a dodržiavanie limitov. Politiky a systémy v oblasti riadenia rizík sú pravidelne revidované, aby odzrkadľovali zmeny trhových podmienok a činností spoločnosti.

#### *(i) Úverové riziko*

Úverové riziko vzniká, keď by zlyhanie protistrán splniť svoje záväzky mohlo znížiť budúce príjmy peňažných tokov z finančných aktív vykazovaných k dátumu zostavenia účtovnej závierky. Spoločnosť nemá významnú koncentráciu úverového rizika. Spoločnosť zaviedla stratégie na zabezpečenie predaja produktov a služieb klientom s primeranou úverovou históriou a neustále monitoruje časovú štruktúru pohľadávok.

Účtovná hodnota finančných aktív predstavuje maximálnu expozíciu voči úverovému riziku. Maximálna expozícia voči úverovému riziku k dátumu zostavenia účtovnej závierky bola:

	2017	2016
	€	€
Hotovosť v banke	416	450
Pohľadávky voči materskej spoločnosti	<u>297.379</u>	=
	<u>297.795</u>	<u>450</u>

#### *(ii) Riziko likvidity*

Riziko likvidity je riziko, ktoré vznikne, keď nie je zosúladená splatnosť aktív a pasív. Nezosúladená pozícia potenciálne zvyšuje ziskovosť, ale môže zvýšiť aj riziko strát. Spoločnosť má zavedené postupy s cieľom minimalizovať také straty, ako napríklad zachovanie dostatočnej hotovostnej rezervy a iného vysoko likvidného obežného majetku a primeranej výšky viazaných úverových liniek.

**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**16. FINANČNÉ NÁSTROJE – REÁLNA HODNOTA A RIADENIE RIZIKA** *(pokračovanie)*

*(ii) Riziko likvidity (pokračovanie)*

Zmluvné splatnosti finančných záväzkov k dátumu zostavenia účtovnej závierky sa nachádzajú nižšie. Sumy sa uvádzajú v hrubom a nediskontované, pričom zahŕňajú odhady platieb úrokov:

31. decembra 2017	Účtovné hodnoty €	Zmluvné peňažné toky €	3 mesiace a menej €	Od 3 do 12 mesiacov €	Od 1 do 5 rokov €	Viac ako 5 rokov €
<b>Nederivátové finančné záväzky</b>						
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	1.895.415	1.895.415	-	1.895.415	-	-
Úvery od spriaznených spoločností	<u>275.391</u>	<u>284.957</u>	=	<u>284.957</u>	=	=
	<u>2.170.806</u>	<u>2.180.372</u>	=	<u>2.180.372</u>	=	=
31. decembra 2016	Účtovné hodnoty €	Zmluvné peňažné toky €	3 mesiace a menej €	Od 3 do 12 mesiacov €	Od 1 do 5 rokov €	Viac ako 5 rokov €
<b>Nederivátové finančné záväzky</b>						
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7.222	7.222	7.222	-	-	-
Úvery od spriaznených spoločností	<u>258.443</u>	<u>267.042</u>	=	<u>267.042</u>	=	=
	<u>265.665</u>	<u>274.264</u>	<u>7.222</u>	<u>267.042</u>	=	=

*(iii) Úrokové riziko*

Úrokové riziko je riziko, že hodnota finančného nástroja sa bude pohybovať v dôsledku zmien trhových úrokových sadzieb. Pôžičky s variabilnou sadzbou vystavujú spoločnosť úrokovému riziku peňažných tokov. Pôžičky s fixnou sadzbou vystavujú spoločnosť úrokovému riziku reálnej hodnoty. Vedenie spoločnosti neustále monitoruje výkyvy úrokových sadzieb a podľa toho podniká opatrenia.

**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

**16. FINANČNÉ NÁSTROJE – REÁLNA HODNOTA A RIADENIE RIZIKA** *(pokračovanie)*

*(iii) Úrokové riziko (pokračovanie)*

K dátumu zostavenia účtovnej závierky bol profil úrokovej sadzby úročených finančných nástrojov nasledovný:

	2017	2016
	€	€
<i>Nástroje s pevnou úrokovou sadzbou</i>		
Finančné záväzky	<u>275.391</u>	<u>258.443</u>

Analýza citlivosti

Akékoľvek zvýšenie/(zníženie) úrokových sadzieb nebude mať dopad na výsledky a vlastné imanie spoločnosti, pretože všetky finančné nástroje majú fixnú sadzbu.

**17. NEPRETRŽITÁ ČINNOSŤ**

Hoci spoločnosť vykázala zisk vo výške 20.177 eur za rok končiaci sa 31. decembra 2017, krátkodobé záväzky spoločnosti k danému dňu prekročili jej obežný majetok o 1.873.011 eur. Tieto podmienky poukazujú na existenciu významnej neistoty, ktorá môže vyvolať vážne pochybnosti o schopnosti spoločnosti naďalej nepretržite pokračovať v činnosti (going concern). Spoločnosť je závislá od pokračujúcej finančnej podpory svojej materskej spoločnosti, bez ktorej by vznikli vážne pochybnosti o schopnosti spoločnosti naďalej nepretržite pokračovať v činnosti, ako aj o jej schopnosti realizovať svoje aktíva a plniť svoje záväzky v rámci bežného podnikania. Materská spoločnosť oznámila svoj úmysel pokračovať v poskytovaní takej finančnej pomoci spoločnosti, aby mohla naďalej nepretržite pokračovať v činnosti a plniť svoje záväzky v čase ich splatnosti.

**18. UDALOSTI PO OBDOBÍ VYKAZOVANIA**

Dňa 20. apríla 2018 bola v Slovenskej republike založená nová dcérska spoločnosť Vealio Financing, s.r.o. a bola zapísaná do obchodného registra.

Záväzky z akvizície dcérskych spoločností vo výške 1 848tis EUR boli uhradené v priebehu roka 2018 (pozri Poznámku 13 – Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky).

Pohľadávka voči tretej strane z predaja dcérskej spoločnosti vo výške 297tis EUR bola splatená v plnej výške v roku 2018 (Pozri Poznámku 9 – Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky).

1. Februára 2018 Spoločnosť uzatvorila Zmluvu o pôžičke so spoločnosťou J&T Real Estate Private Equity B.V. na výšku 1.847.970,80 EUR so splatnosťou 31. December 2020 a zároveň splatila úver od spoločnosti J&T Real Estate Private Equity B.V. vo výške 276.154 EUR.

9. Februára 2018 Spoločnosť uzatvorila Zmluvu o pôžičke so spoločnosťou J&T Real Estate Private Equity B.V. na výšku 50.000 EUR so splatnosťou 31. December 2020.

Po období vykazovania nenastali žiadne významné udalosti, ktoré by mali vplyv na výklad účtovnej závierky.

**VEALIO LIMITED**  
**(PREDTÝM J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED)**

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

DODATOČNÉ INFORMÁCIE

**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

DODATOČNÉ INFORMÁCIE

	Príloha
Výkaz ziskov a strát	1
Administratívne náklady	2
Finančné náklady	3
Výpočet dane z príjmov právnických osôb	4



**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

		2017	2016
		€	€
	Príloha		
Ostatné prevádzkové výnosy		77.379	43.852
Administratívne náklady	2	<u>(48.348)</u>	<u>(14.267)</u>
<b>Prevádzkový zisk</b>		<u>29.031</u>	<u>29.585</u>
Finančné výnosy	3	-	-
Finančné náklady	3	<u>(8.854)</u>	<u>(9.099)</u>
<b>Čisté finančné náklady</b>		<u>(8.854)</u>	<u>(9.099)</u>
<b>Zisk pred zdanením</b>		20.177	20.486
Daň		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Zisk za účtovné obdobie</b>		<u>20.177</u>	<u>20.486</u>

**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

ADMINISTRATÍVNE NÁKLADY

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

		2017	2016
		€	€
	Príloha		
Tantiémy		655	655
Ročný poplatok pre registrátora		350	350
Iné náklady		6.642	150
Odmena nezávislých audítorov		32.131	5.950
Účtovné poplatky		1.200	1.200
Administratívne náklady		<u>7.370</u>	<u>5.962</u>
	1	<u>48.348</u>	<u>14.267</u>

**Vealio Limited**  
**(predtým J&T Real Estate Offices Limited)**

FINANČNÉ NÁKLADY

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

	2017	2016
	€	€
<b>Finančné náklady</b>		
<b>Úrokové náklady</b>		
Úroky z úverov	8.853	9.099
<b>Iné finančné náklady</b>		
Bankové poplatky	<u>1</u>	=
	<u>8.854</u>	<u>9.099</u>
Čisté finančné náklady	1 <u>(8.854)</u>	<u>(9.099)</u>

**Vealio Limited**  
(predtým J&T Real Estate Offices Limited)

VÝPOČET DANE Z PRÍJMOV PRÁVNICKÝCH OSÔB

za rok končiaci sa 31. decembra 2017

	€	€
Príloha		
Čistý zisk pred zdanením podľa výkazu ziskov a strát	1	20.177
Prírastok:		
Ročný poplatok pre registrátora	350	
Neuznané úroky	8.853	
Neuznané administratívne náklady	47.998	
Neuznané bankové poplatky	<u>1</u>	
		<u>57.202</u>
		77.379
Úbytok:		
Zisk z predaja investícií do dcérskych spoločností	<u>77.379</u>	
		<u>(77.379)</u>
Zisk podliehajúci dani za účtovné obdobie		=
Neuhradená strata minulých rokov		<u>(770)</u>
Strata prenesená do budúcnosti		<u>(770)</u>

**VÝPOČET DAŇOVEJ STRATY NA OBDOBIE PIATICH ROKOV**

Zdaňovacie obdobie	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	€	€	€	€	€	€
Zisk/(strata) za zdaň. obdobie	-	(239)	(239)	(239)	(53)	-
Kompenzácia ziskov (€)	-	-	-	-	-	-
- rok						
Kompenzácia ziskov (€)	-	-	-	-	-	-
- rok						
Kompenzácia ziskov (€)	-	-	-	-	-	-
- rok						
Kompenzácia ziskov (€)	-	-	-	-	-	-
- rok						
Kompenzácia ziskov (€)	-	-	-	-	-	-
- rok						

Čistá strata prenesená do budúcnosti (770)

## **Príloha 4**

**Auditovaná individuálna účtovná zvierka Ručiteľa k 31. decembru 2016 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa štandardov IFRS**

**J&T REAL ESTATE OFFICES  
LIMITED (PREDTÝM RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

SPRÁVA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

31. decembra 2016

**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

SPRÁVA A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

za rok končiaci sa 31. decembra 2016

<u>OBSAH</u>	<u>Strana</u>
Predstavenstvo a odborní poradcovia	1
Správa manažmentu	2 - 3
Správa nezávislého audítora	4 - 6
Výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku	7
Výkaz o finančnej situácii	8
Výkaz zmien vlastného imania	9
Výkaz peňažných tokov	10
Poznámky k účtovnej závierke	11 - 20
Doplňujúce informácie k výkazu ziskov a strát	21 - 24

**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

PREDSTAVENSTVO A ODBORNÍ PORADCOVIA

Predstavenstvo	Korrina Ilona Revesz (vymenovaná do funkcie 21. novembra 2017) Eleftheria Kyriakou (odstúpila z funkcie 21. novembra 2017)
Tajomník	D.H. Nominees Ltd (vymenovaný do funkcie 21. novembra 2017) PA.TY. Secretarial Ltd (odvolaný z funkcie 21. novembra 2017)
Nezávislí audítori	Morison Patsalides Accountants and Registered Auditors Athalassis Tower 2 95 Athalassis Avenue 4th Floor, Office 401 2013 Nicosia, Cyprus
So sídlom	Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st Floor, Flat/Office 12 1061, Nikózia, Cyprus



**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

**SPRÁVA MANAŽMENTU**

Predstavenstvo predkladá svoju správu a auditované účtovné závierky spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2016.

**Založenie**

Spoločnosť bola zaregistrovaná na Cypre dňa 13. mája 2008 ako spoločnosť s ručením obmedzeným podľa ustanovení zákona o obchodných spoločnostiach, kapitola 113.

**Hlavná činnosť a charakter činnosti spoločnosti**

Hlavná činnosť spoločnosti, ktorá sa oproti minulému roku nezmenila, je držanie investícií.

**Zmena názvu spoločnosti**

Dňa 21. novembra 2017 spoločnosť zmenila svoj názov z spoločnosti Rangali Investments Limited na spoločnosť J&T Real Estate Offices Limited.

**Zmena štruktúry skupiny**

V priebehu roka 2016 spoločnosť nezískala investíciu do dcérskych spoločností, ale vyradila celý svoj podiel vo Verdan s.r.o., spoločnosť so sídlom v Slovenskej republike, ktorá má ako hlavnú činnosť nehnuteľnosti (pozn. 9).

**Prehľad aktuálnej pozície, budúceho vývoja a výkonnosti podnikania spoločnosti**

Napriek tomu, že spoločnosť vykázala zisk vo výške 20 486 eur za rok končiaci sa 31. decembra 2016 (2015: strata 23.092 eur), krátkodobé záväzky spoločnosti k danému dňu nepresiahli jej obežné aktíva o 265 215 eur (2015: 4 419 928 eur). Tieto skutočnosti naznačujú existenciu neistoty, ktorá môže viesť k významným pochybnostiam o schopnosti spoločnosti pokračovať vo svojej činnosti.

Predstavenstvo neočakáva výrazné zmeny v hlavných činnostiach spoločnosti v dohľadnej budúcnosti.

**Hlavné riziká a neistoty**

Hlavné riziká a neistoty, ktorým spoločnosť čelila, sú uvedené v poznámkach 3, 4 a 14 účtovnej závierky.

**Existencia pobočiek**

Spoločnosť nemá žiadne pobočky.

**Využitie finančných nástrojov**

Spoločnosť je vystavená úrokovému riziku a riziku likvidity vyplývajúce z finančných nástrojov, ktoré drží.

Ciele a stratégia riadenia manažmentu rizik spoločnosti sú opísané v poznámke 3 finančných výkazov.

**Výsledky a dividendy**

Výsledky spoločnosti sú uvedené na strane 7. Predstavenstvo, po posúdení dostupnosti ziskov pre distribúciu, ako aj pozícií likvidity spoločnosti, neodporúča vyplatiť dividendu a tým čistý zisk za tento rok zostane zachovaný.

**Výskum a vývoj**

Spoločnosť počas roka nevykonávala žiadne výskumné a vývojové aktivity.

**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

SPRÁVA MANAŽMENTU

**Základné imanie**

V priebehu roka nedošlo v základnom imaní spoločnosti k žiadnym zmenám.

**Vlastné akcie**

Spoločnosť neuskutočnila akékoľvek nadobudnutie vlastných akcií a to ani priamo, ani prostredníctvom osoby konajúcej vo vlastnom mene alebo v mene spoločnosti.

**Predstavenstvo**

Jediný člen predstavenstva spoločnosti k 31. decembru 2016 a k dátumu tejto správy je uvedený na strane 1. Jediným riaditeľom bol člen predstavenstva v priebehu roka končiaceho sa 31. decembra 2016.

V súlade so stanovami spoločnosti zostáva jediný riaditeľ súčasne aj členom predstavenstva.

Nedošlo k žiadnym významným zmenám v odmeňovaní predstavenstva.

**Prevádzkové prostredie**

Všetky významné udalosti, ktoré súvisia s prevádzkovým prostredím spoločnosti, sú opísané v poznámke 14 k účtovnej závierke.

**Udalosti po skončení účtovného obdobia**

Po období vykazovania neboli zaznamenané žiadne významné udalosti, ktoré majú vplyv na pochopenie účtovnej závierky.

**Transakcie spriaznených osôb**

Zverejnené v poznámke 15 účtovnej závierky.

**Nezávislí audítori**

Nezávislí audítori, Morison Patsalides Limited, vyjadrili ochotu pokračovať vo svojej funkcii a na výročnom valnom zhromaždení sa navrhne uznesenie, ktoré dáva predstavenstvu právomoc stanoviť ich odmenu.

Na základe uznesení predstavenstva,

Korrina Ilona Revesz  
riaditeľ

Nicosia, 29. januára 2018



## **Independent Auditor's Report**

### **To the Members of J&T Real Estate Offices Limited (former Rangali Investment Limited)**

#### **Report on the Audit of the Financial Statements**

##### **Opinion**

We have audited the financial statements of parent company J&T Real Estate Offices Limited (former Rangali Investment Limited) (the "Company"), which are presented in pages 7 to 20 and comprise the statement of financial position as at 31 December 2016, and the statements of comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of parent company J&T Real Estate Offices Limited (former Rangali Investment Limited) as at 31 December 2016, and of its financial performance and its 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 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.

##### **Material Uncertainty Related to Going Concern**

We draw attention to note 2 to the financial statements which indicates that even though the Company has made a profit of €20,486 during the year ended 31 December 2016 (2015: loss €23,092), as of that date Company's current liabilities exceeded its current assets by €265,215 (2015: €4,149,928). As stated in note 2, these events or conditions, along with other matters as set forth in note 2, indicate that a material uncertainty exists that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. Our opinion is not modified in respect of this matter.

##### **Other Information**

The Board of Directors is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the management report and the additional information to the statement of comprehensive income in pages 21 to 24, but does not include the financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the 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 financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the 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 financial statements**

The Board of Directors is responsible for the preparation of 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 financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the Company'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 Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

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

### **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the 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 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 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 Company'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 Company'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 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 Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves a true and fair view.

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 financial statements.
- In our opinion, and in the light of the knowledge and understanding of the Company and its environment obtained in the course of the audit, we have not identified material misstatements in the management report.

### 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.

Stellos Theophanous FCCA  
Certified Public Accountant and Registered Auditor  
for and on behalf of  
**Morison Patsalides Limited**  
Certified Public Accountants and Registered Auditors  
Athalassis Tower 2  
95 Athalassis Avenue  
4th Floor, Office 401  
2013 Nicosia, Cyprus

29 January 2018

## **Správa nezávislého audítora**

### **členom spoločnosti J&T Real Estate Offices Limited (predtým Rangali Investment Limited)**

#### **Správa z auditu účtovnej zvierky**

##### ***Názor***

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej zvierky materskej spoločnosti J&T Real Estate Offices Limited (predtým Rangali Investment Limited) (ďalej len „spoločnosť“), ktorá je uvedená na stranách 7 až 20 a ktorá obsahuje výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2016, výkazy ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku, zmien vlastného imania a peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky účtovnej zvierky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru priložená účtovná zvierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie materskej spoločnosti J&T Real Estate Offices Limited k 31. decembru 2016, výsledku jej hospodárenia a peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou („IFRS-EU“) a požiadaviek cyperského zákona o obchodných spoločnostiach, kapitola 113, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obchodných spoločnostiach, kapitola 113“).

##### ***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 zvierky“. Od spoločnosti sme nezávislí v súlade s etickým kódexom účtovných odborníkov, ktorý vydala Medzinárodná rada pre etické štandardy pre účtovníkov (kódex IESBA), spolu s etickými požiadavkami štátu Cyprus, ktoré sú relevantné pre náš audit účtovnej zvierky, a splnili sme svoje ostatné etické povinnosti v súlade s týmito požiadavkami a kódexom IESBA. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

##### ***Významná neistota súvisiaca s nepretržitým pokračovaním v činnosti***

Upozorňujeme na poznámku 2 k účtovnej zvierke, ktorá uvádza, že hoci spoločnosť vykázala zisk vo výške 20.486 eur za rok končiaci sa 31. decembra 2016 (2015: stráta 23.092 eur), krátkodobé záväzky spoločnosti k danému dňu prekročili jej obežný majetok o 265.215 eur (2015: 4 419 928 eur). Ako uvádza poznámka 2, tieto udalosti alebo podmienky, spolu s ďalšími záležitosťami uvedenými v poznámke 2, poukazujú na existenciu významnej neistoty, ktorá môže vyvolať vážne pochybnosti o schopnosti spoločnosti naďalej nepretržite pokračovať v činnosti (going concern). Náš názor vo vzťahu k tejto záležitosti ostáva nezmenený.

##### ***Ostatné informácie***

Predstavenstvo je zodpovedné za ostatné informácie. Ostatné informácie zahŕňajú informácie obsiahnuté v správe manažementu a doplňujúce informácie k výkazu komplexného výsledku na stranách 21 až 24, ale nezahŕňa účtovnú zvierku a správu audítora.

Náš názor na účtovnú zvierku nezahŕňa ostatné informácie a nevyjadrujeme žiadnu formu záveru o jeho uistenie.

V súvislosti s auditom účtovnej zvierky je našou zodpovednosťou prečítať si ostatné informácie a pritom zvážiť, či sú ostatné informácie v podstate nezlučiteľné s účtovnou zvierkou alebo s našimi poznatkami získanými pri audite alebo sa inak zdajú byť významným spôsobom skreslené. Ak na základe vykonanej práce dospejeme k záveru, že existujú významné nesprávnosti týchto ostatných informácií, musíme túto skutočnosť nahlásiť. V tomto ohľade nemáme čo nahlásiť.

### ***Zodpovednosť predstavenstva za účtovnú závierku***

Predstavenstvo je zodpovedné za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou a požiadaviek zákona o obchodných spoločnostiach, kapitola 113 a za tie interné kontroly, ktoré predstavenstvo považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je predstavenstvo zodpovedné 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 malo v úmysle spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemalo inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Predstavenstvo je zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva spoločnosti.

### ***Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky***

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

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a 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 obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené predstavenstvom.
- Robíme záver o tom, či predstavenstvo 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 spochybniť 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 predstavenstvom 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.

### ***Správa o ďalších zákonných požiadavkách***

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

- Podľa nášho názoru bola správa manažementu vypracovaná v súlade s požiadavkami zákona o obchodných spoločnostiach, kapitola 113 a uvedené informácie sú v súlade s účtovnou závierkou.
- Podľa nášho názoru a na základe poznania a pochopenia spoločnosti a jej prostredí získané počas auditu sme nezistili významné nesprávnosti v správe manažementu.

### ***Ostatné záležitosti***

Táto správa vrátane názoru bola pripravená výlučne pre členov spoločnosti ako celku v súlade s § 69 zákona o audítoroch č. 53(I)/2017 z roku 2017 v znení neskorších predpisov a na žiadny iný účel. Pri vyjadrení nášho názoru neprijímame ani nenesieme žiadnu zodpovednosť na žiadny iný účel ani vo vzťahu k žiadnej inej osobe, ktorá bude túto správu čítať.

Stellos Theophanous FCCA  
Autorizovaný účtovný znalec a registrovaný audítor  
za a v mene spoločnosti

Morison Patsalides Limited  
Certifikovaní účtovníci a registrovaní audítori  
Athalassis Tower 2  
95 Athalassis Avenue  
4th Floor, Office 401  
2013 Nicosia, Cyprus

29. januára 2018



**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT A OSTATNÝCH SÚČASTÍ KOMPLEXNÉHO VÝSLEDKU  
za rok končiaci sa 31. decembra 2016

	Pozn.	2016 €	2015 €
Zisk z predaja dcérskej spoločnosti	9	43.852	-
Administratívne náklady		(13.917)	(11.023)
Ostatné náklady	5	<u>(350)</u>	<u>(350)</u>
<b>Prevádzkový zisk</b>		<u>29.585</u>	<u>(11.373)</u>
Finančné náklady	7	<u>(9.099)</u>	<u>(11.719)</u>
<b>Zisk pred zdanením</b>		20.486	(23.092)
Daň	8	-	-
<b>Zisk za účtovné obdobie</b>		<u>20.486</u>	<u>(23.092)</u>
<b>Ostatné súčasti komplexného výsledku</b>		-	-
<b>Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie</b>		<u>20.486</u>	<u>(23.092)</u>

---

Poznámky na stranách 11 až 20 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto účtovnej závierky.

**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCII  
k 31. decembru 2016

	Pozn.	2016 €	2015 €
<b>Majetok</b>			
<b>Dlhodobý majetok</b>			
Investície do dcérskych spoločností	9	<u>220.000</u>	<u>4.411.148</u>
		<u>220.000</u>	<u>4.411.148</u>
<b>Obežný majetok</b>			
Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty	10	<u>450</u>	<u>450</u>
		<u>450</u>	<u>450</u>
<b>Celkové aktíva</b>		<u>220.450</u>	<u>4.411.598</u>
<b>Vlastné imanie a záväzky</b>			
<b>Vlastné imanie</b>			
Základné imanie	11	1.000	1.000
Ostatné rezervy		<u>55</u>	<u>55</u>
Kumulované straty		<u>(46.270)</u>	<u>(66.756)</u>
<b>Celkové vlastné imanie</b>		<u>(45.215)</u>	<u>(65.701)</u>
<b>Dlhodobé záväzky</b>			
Úvery a pôžičky	12	<u>-</u>	<u>326.921</u>
		<u>-</u>	<u>326.921</u>
<b>Krátkodobé záväzky</b>			
Úvery a pôžičky	12	258.443	<u>-</u>
Záväzky z obch. styku a ostatné záväzky	13	<u>7.222</u>	<u>4.150.378</u>
		<u>265.665</u>	<u>4.150.378</u>
<b>Celkové záväzky</b>		265.665	4.477.299
<b>Celkové vlastné imanie a záväzky</b>		<u>220.450</u>	<u>4.411.598</u>

Predstavenstvo spoločnosti J&T Real Estate Offices Limited (predtým Rangali Investment Limited) dňa 29. januára 2018 schválilo túto účtovnú závierku a odsúhlasilo jej zverejnenie.

.....  
Korrina Ilona Revesz  
riaditeľ

---

Poznámky na stranách 11 až 20 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto účtovnej závierky.

**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

VÝKAZ ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA  
za rok končiaci sa 31. decembra 2016

	Základné imanie €	Fond z kurzových rozdielov €	Kumulované stráty €	Spolu €
Zostatok k 1. januáru 2015	<u>1.000</u>	<u>55</u>	<u>(43.664)</u>	<u>(42.609)</u>
Celkový komplexný výsledok	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(23.092)</u>	<u>(23.092)</u>
<b>Zostatok k 31. decembru 2015 / 1. januáru 2016</b>	<b><u>1.000</u></b>	<b><u>55</u></b>	<b><u>(66.756)</u></b>	<b><u>(65.701)</u></b>
Celkový komplexný výsledok za rok	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20.486)</u>	<u>(20.486)</u>
<b>Zostatok k 31. decembru 2016</b>	<b><u>1.000</u></b>	<b><u>55</u></b>	<b><u>(46.270)</u></b>	<b><u>(45.215)</u></b>

V prípade spoločností, ktoré nerozdelia 70 % svojho zisku po zdanení, ako je stanovené v zákone o osobitnom príspevku na obranu republiky, počas dvoch rokov od konca zdaňovacieho obdobia, na ktoré sa vzťahuje tento zisk, sa bude mať za to, že tieto spoločnosti rozdelili danú sumu ako dividendu. Osobitný príspevok na obranu vo výške 17 % bude splatný z takej predpokladanej dividendy v rozsahu, v akom sú koneční akcionári na konci zdaňovacieho obdobia, na ktoré sa vzťahuje tento zisk, daňovými rezidentmi Cypru a zároveň osobami s bydliskom na území Cypru. Suma rozdelenia takej predpokladanej dividendy sa zníži o akúkoľvek skutočnú dividendu kedykoľvek vyplatenú zo zisku za príslušný rok. Spoločnosť uhradí tento osobitný príspevok na obranu v mene akcionárov.

---

Poznámky na stranách 11 až 20 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto účtovnej závierky.

**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV  
za rok končiaci sa 31. decembra 2016

	Pozn.	2016 €	2015 €
<b>Peňažné toky z prevádzkových činností</b>			
Zisk za účtovné obdobie		20.486	(23.092)
Úpravy o:			
Zisk z predaja investícií do dcérskych spoločností		(43.852)	-
Úrokové náklady	7	<u>9.099</u>	<u>11.719</u>
<b>Zmeny v pracovnom kapitálu:</b> (Zníženie)/zvýšenie v obchodných a ostatných záväzkov		<u>(4.143.156)</u>	<u>4.140.080</u>
<b>Peňažné prostriedky z/(použité na) prevádzkových činností</b>		<u>(4.157.423)</u>	<u>(4.128.707)</u>
<b>Peňažné toky z investičných činností</b>			
Príjmy z predaja investícií do dcérskych podnikov		<u>4.235.000</u>	-
Kapitálový vklad do dcérskej spoločnosti		<u>-</u>	<u>(4.139.148)</u>
<b>Čisté peňažné prostriedky (použité na)/z investičných činností</b>		<u>4.235.000</u>	<u>(4.139.148)</u>
<b>Peňažné toky z finančných činností</b>			
Splatenie pôžičiek		(95.852)	-
Príjmy z pôžičiek		<u>18.275</u>	<u>10.441</u>
<b>Čisté peňažné prostriedky z/(použité na) finančných činností</b>		<u>(77.577)</u>	<u>10.441</u>
Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku obdobia		<u>450</u>	<u>450</u>
<b>Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci obdobia</b>	10	<u><u>450</u></u>	<u><u>450</u></u>

---

Poznámky na stranách 11 až 20 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto účtovnej závierky.

**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE  
za rok končiaci sa 31. decembra 2016

**1. Založenie a hlavná činnosť**

**Miesto založenia**

J&T Real Estate Offices Limited (predtým Rangali Investments Limited) (ďalej len „spoločnosť“) bola založená na Cypre 13. mája 2008 ako súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným podľa cyperského zákona o obchodných spoločnostiach, kapitola 113. Adresa jej sídla: Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st Floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

**Hlavná činnosť**

Hlavná činnosť spoločnosti, ktorá sa nezmenila od minulého roka, je držanie investícií.

**2. Významné účtovné zásady**

Hlavné účtovné zásady prijaté pri zostavovaní tejto účtovnej závierky sú uvedené nižšie. Tieto zásady boli použité konzistentne pre všetky prezentované účtovné obdobie v tejto účtovnej závierke, pokiaľ nie je uvedené inak.

**Nepretržitá činnosť**

Hoci spoločnosť vykázala zisk vo výške 20.486 eur za rok končiaci sa 31. decembra 2016, krátkodobé záväzky spoločnosti k danému dňu prekročili jej obežný majetok o 265.215 eur (2015: 4.149.928 eur). Tieto udalosti alebo podmienky, spolu s ďalšími záležitosťami uvedenými v poznámke 17, naznačujú existenciu významnej neistoty, ktorá môže vyvolať vážne pochybnosti o schopnosti spoločnosti naďalej nepretržite pokračovať v činnosti (going concern).

**Základ na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva („IFRS“) v znení prijatom Európskou úniou a požiadavkami cyperského zákona o obchodných spoločnostiach, kapitola 113.

Spoločnosť nepožaduje podľa zákona o obchodných spoločnostiach, kapitoly 113 vypracovať konsolidovanú účtovnú závierku, pretože spoločnosť a jej dcérske spoločnosti tvoria malú skupinu definovanú zákonom a spoločnosť nemá v úmysle vydať konsolidovanú účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2016.

Európska únia dospela k záveru, že od štvrtej smernice sa vyžaduje, aby materské spoločnosti vypracovali samostatnú účtovnú závierku a keďže zákon o obchodných spoločnostiach, kapitola 113 vyžaduje vypracovanie takejto účtovnej závierky v súlade s IFRS v znení prijatom Európskou úniou, ustanovenia Medzinárodného štandardu finančného výkazníctva 10 "Konsolidované finančné výkazy", ktoré vyžadujú zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s IFRS, sa neuplatňujú.

Táto účtovná závierka bola zostavená na základe historických cien.

**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE  
za rok končiaci sa 31. decembra 2016

**2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)**

**Prijatie nových a revidovaných Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS)**

Spoločnosť počas bežného roka prijala všetky zmeny Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva, ktoré sa vzťahujú na jej činnosť a ktoré platia pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016. Prijatie týchto zmien nemalo významný vplyv na účtovné zásady a účtovné metódy spoločnosti.

Rada pre medzinárodné účtovné štandardy vydala ku dňu schválenia tejto účtovnej závierky štandardy, revidované štandardy a súvisiace výklady, ktoré ešte nenadobudli účinnosť. Niektoré z nich už prijala Európska únia a niektoré z nich ešte nie. Predstavenstvo predpokladá, že prijatie týchto štandardov finančného výkazníctva v budúcnosti nebude mať významný vplyv na účtovnú závierku spoločnosti.

**Dcérske spoločnosti**

Dcérske spoločnosti sú subjekty kontrolované skupinou. Kontrola existuje, keď je skupina angažovaná na variabilných výnosoch zo svojho podielu v subjekte, do ktorého investuje, alebo má na tieto výnosy právo a je schopná tieto výnosy ovplyvňovať prostredníctvom svojich právomocí nad subjektom, do ktorého investuje.

Investície do dcérskeho spoločností sa vykazujú v obstarávacej cene, od ktorej sa odpočítajú opravné položky na zníženie hodnoty, čo sa vykazuje ako náklad v období, v ktorom sa zníženie hodnoty zistí.

**Rozpoznávanie príjmov**

Výnosy získané spoločnosťou sú zachytené na nasledujúcich základoch:

- Výnosy z investícií do dcérskeho spoločností

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

- Výnosy z dividend

Dividendové výnosy sú uznané v momente vzniku práva na prijatie platby.

**Finančné náklady**

Úrokové náklady a ostatné náklady na prijaté úvery a pôžičky sú vykázané v hospodárskom výsledku v období, v ktorom sa vynaložia.

**Prevod cudzej meny**

- **Funkčná mena a mena prezentácie**

Položky zahrnuté v účtovnej závierke spoločnosti sú oceňované za použitia meny primárneho ekonomického prostredia, v ktorom účtovná jednotka pôsobí („Funkčná mena“). Táto účtovná závierka je zostavená v mene euro (€), ktorá je funkčnou menou spoločnosti.

- **Preklady a zostatky**

Prepočet cudzej meny sa prevádza do funkčnej meny s použitím výmenných kurzov platných k dátumu transakcie. Kurzové zisky a straty vyplývajúce z vyrovnania takýchto transakcií a z prepočtu menových kurzov a záväzkoch denominovaných v cudzej mene na konci roka sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE  
za rok končiaci sa 31. decembra 2016

**2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)**

**Dane**

Daň z príjmov predstavuje súčet splatnej dane a odloženej dane.

Daňové záväzky a pohľadávky za bežné a predchádzajúce obdobia sa oceňujú v sume, pri ktorej sa očakáva, že sa má zaplatiť daňovým orgánom alebo od nich späť získať použitím daňových sadzieb a daňových zákonov, ktoré sú platné alebo v podstate platné k dátumu zostavenia účtovnej závierky.

Odložená daň sa v plnej výške poskytuje pomocou metódy záväzkov z dočasných rozdielov medzi daňovým základom aktív a záväzkov a ich účtovnou hodnotou v účtovnej závierke. V stanovení odloženej dane sa používajú daňové sadzby platné v súčasnosti.

Odložené daňové pohľadávky sa vykazujú v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že budúci zdaniteľný zisk bude k dispozícii, voči ktorému môžu byť použité dočasné rozdiely.

**Zníženie hodnoty nefinančných aktív**

Aktíva s neurčitou dobou použiteľnosti nepodliehajú amortizácii a sú každoročne testované na zníženie hodnoty. Majetok, ktorý je predmetom odpisovania, sa posudzuje z hľadiska zníženia hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota nemusí byť realizovateľná. Zníženie hodnoty je uznaná vo výške, o ktorú účtovná hodnota majetku prevyšuje jeho realizovateľnú hodnotu. Spätne získateľná hodnota je vyššia z reálnej hodnoty majetku zníženej o náklady na predaj a hodnoty z užívania. Na účely posúdenia zníženia hodnoty sú aktíva zoskupené na najnižšej úrovni, pre ktorú existujú samostatne identifikovateľné peňažné toky (jednotky vytvárajúce peňažné prostriedky).

**Finančné nástroje**

Finančné aktíva a finančné záväzky sa vykazujú vtedy, keď sa spoločnosť stáva stranou zmluvných ustanovení týkajúcich sa daného nástroja.

*Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty*

Na účely výkazu peňažných tokov peňažné prostriedky a ich ekvivalenty tvorí hotovosť v banke.

*Pôžičky*

Pôžičky sú prvotne zaznamenané v prijatých príjmoch, od ktorých sa odpočítajú vzniknuté náklady na transakciu. Pôžičky sa následne vykazujú v umorovacej cene. Rozdiel medzi výnosmi zníženými o transakčné náklady a sumou umorenia sa vyказuje v hospodárskom výsledku počas doby trvania pôžičky metódou efektívnej úrokovej sadzby.

**Základné imanie**

Kmeňové akcie sú klasifikované ako vlastné imanie.

**Rezervy**

Rezervy sa vykazujú vtedy, keď má spoločnosť pretrvávajúce právne alebo zmluvné záväzky v dôsledku minulých udalostí a ak je pravdepodobné, že na vyrovnanie týchto záväzkov bude potrebné vynaložiť prostriedky. Rezervy sa stanovujú podľa odhadovaného výdavku riaditeľa na výdavky

požadované na vyrovnanie záväzku k dátumu vykazovania a sú diskontované na súčasnú hodnotu, ak je efekt významný.

**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE  
za rok končiaci sa 31. decembra 2016

**2. Významné účtovné zásady (pokračovanie)**

**Dlhodobé záväzky**

Dlhodobé záväzky predstavujú sumy, ktoré sú splatné viac ako dvanásť mesiacov od dátumu vykazovania v bežnom roku.

**Porovnateľné údaje**

V prípade potreby boli porovnateľné údaje upravené, aby zodpovedali zmenám vo výkazoch v bežnom roku.

**3. Riadenie finančného rizika**

**Rizikové faktory z finančného hľadiska**

Spoločnosť je vystavená úrokovému riziku a riziku likvidity vyplývajúcemu z finančných nástrojov, ktoré vlastní. Politika riadenia rizík používaná spoločnosťou na riadenie týchto rizík je popísaná nižšie:

**3.1 Úrokové riziko**

Úrokové riziko je riziko, že hodnota finančného nástroja sa bude pohybovať v dôsledku zmien trhových úrokových sadzieb. Príjmy a prevádzkové peňažné toky spoločnosti sú do značnej miery nezávislé na zmenách trhových úrokových sadzieb, pretože firma nemá žiadna významná aktíva s pohyblivou sadzbou. Spoločnosť je vystavená úrokovému riziku vo vzťahu k dlhodobým úverom. Pôžičky vydané s variabilnými sadzbami vystavujú spoločnosť rizikovému riziku peňažných tokov. Pôžičky vydané s pevnými sadzbami vystavujú spoločnosť riziku úrokovej miery v reálnej hodnote. Vedenie spoločnosti neustále monitoruje výkyvy úrokových sadzieb a podľa toho podniká opatrenia.

K dátumu zostavenia účtovnej závierky bol profil úrokovej sadzby úročených finančných nástrojov nasledovný:

	2016	2015
	€	€
<b>Nástroje s pevnou úrokovou sadzbou</b>		
Finančné záväzky	<u>205.860</u>	<u>283.437</u>
	<u>205.860</u>	<u>283.437</u>

Analýza citlivosti

Akokoľvek zvýšenie/(zníženie) úrokových sadzieb nebude mať dopad na výsledky a vlastné imanie spoločnosti, pretože všetky finančné nástroje majú fixnú sadzbu.

**3.2 Riziko likvidity**

Riziko likvidity je riziko, ktoré vznikne, keď nie je zosúladená splatnosť aktív a pasív. Nezosúladená pozícia potenciálne zvyšuje ziskovosť, ale môže zvýšiť aj riziko strát. Napriek tomu, že spoločnosť vykázala zisk vo výške 20 486 eur za rok končiaci sa 31. decembra 2016 (2015: strata 23.092 eur),



krátkodobé záväzky spoločnosti k danému dňu nepresiahli jej obežné aktíva o 265 215 eur (2015: 4 419 928 eur). Tieto skutočnosti naznačujú existenciu neistoty, ktorá môže viesť k významným pochybnostiam o schopnosti spoločnosti pokračovať vo svojej činnosti.

**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE  
za rok končiaci sa 31. decembra 2016

**3. Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**

Nasledujúce tabuľky uvádzajú zostávajúcu zmluvnú splatnosť spoločnosti pre svoje finančné záväzky. Tabuľky boli zostavené na základe nediskontovaných peňažných tokov finančných záväzkov na základe najskoršieho dátumu, od ktorého môže byť spoločnosť povinná zaplatiť. V tabuľke sú uvedené ako úrokové, tak aj hlavné peňažné toky.

31. decembra 2016	Účtovné hodnoty €	Zmluvné peňažné toky €	3 mesiace a menej €	Od 3 do 12 mesiacov €	Od 1 do 5 rokov €	Viac ako 5 rokov €
Úvery od spriaznených spoločností	258.443	267.042	-	267.042	-	-
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	<u>7.222</u>	<u>7.222</u>	<u>7.222</u>	=	=	=
	<u>265.665</u>	<u>274.264</u>	<u>7.222</u>	<u>267.042</u>	=	=

31. decembra 2015	Účtovné hodnoty €	Zmluvné peňažné toky €	3 mesiace a menej €	Od 3 do 12 mesiacov €	Od 1 do 5 rokov €	Viac ako 5 rokov €
Úvery od spriaznených spoločností	326.921	339.011	-	-	339.011	-
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	<u>4.150.378</u>	<u>4.150.378</u>	<u>4.150.378</u>	=	=	=
	<u>4.477.299</u>	<u>4.489.389</u>	<u>4.150.378</u>	=	339.011	=

**Odhad reálnej hodnoty**

Reálna hodnota finančných aktív a záväzkov spoločnosti sa približuje ich účtovnej hodnote k dátumu vykazovania.

**4. Použitie odhadov a úsudkov**

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva si vyžaduje, aby vedenie vykonalo úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú uplatňovanie účtovných zásad a účtovných metód spoločnosti. Vyžaduje si tiež predpoklady, ktoré ovplyvňujú vykazované sumy aktív a pasív a zverejnenie podmienených aktív a záväzkov k dátumu účtovnej závierky a vykázaných súm výnosov a nákladov počas vykazovaného obdobia. Hoci sa tieto odhady

zakladajú na najlepšom správaní manažmentu a aktuálnych udalostiach a akciách, skutočné výsledky sa v konečnom dôsledku môžu líšiť od týchto odhadov.

**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE  
za rok končiaci sa 31. decembra 2016

**4. Použitie odhadov a úsudkov (pokračovanie)**

Odhady a východiskové predpoklady vychádzajú z historických skúseností a rôznych iných faktorov, vrátane očakávaní budúcich udalostí, o ktorých sa predpokladá, že sú za daných okolností primerané.

*Úsudky*

Odhady a predpoklady, u ktorých existuje významné riziko spôsobenia významnej úpravy účtovných hodnôt majetku a záväzkov v rámci nasledujúceho finančného roka sú uvedené nižšie:

• **Zásada nepretržitej činnosti**

Posúdenie spoločnosti za vhodnosť použitia zásadu nepretržitej je uvedená v poznámke 2.

• **Daň z príjmu**

Významný úsudok je nutný pre určenie akejkoľvek rezervy na daň z príjmov. Existujú transakcie a výpočty, pre ktoré je konečné stanovenie dane neisté počas bežného podnikania. Spoločnosť uznáva záväzkov z predpokladaných sporov daňovej kontroly založené na odhadoch, či dodatočná daň bude splatná. V prípade, že konečná platba dane z týchto záležitostí sa líšia od čiastok, ktoré boli pôvodne zaznamenané, bude táto odchýlka dane z príjmov a odloženej dane v období, v ktorom je prijaté rozhodnutie.

• **Znížená hodnota investícií do dcérskych spoločností**

Spoločnosť pravidelne vyhodnocuje návratnosť investícií do dcérskych spoločností, kedykoľvek sú prítomné indikátory zníženia hodnoty. Indikátory zníženia hodnoty zahŕňajú také položky ako pokles príjmov, výnosov alebo peňažných tokov alebo materiál nepriaznivý pre hospodársku alebo politickú stabilitu konkrétnej krajiny, čo môže naznačovať, že účtovná hodnota majetku nie je spätne získateľná. Ak skutočnosti a okolnosti naznačujú, že investície do dcérskych spoločností môžu byť znížené, odhadované budúce diskontované peňažné toky spojené s týmito dcérskymi spoločnosťami / pridruženými podnikmi by sa porovnali s ich účtovnou hodnotou, aby sa určilo, či je potrebné zníženie hodnoty na reálnu hodnotu.

**5. Ostatné náklady**

	2016	2015
	€	€
Ročný poplatok pre registrátora	<u>350</u>	<u>350</u>
	<u>350</u>	<u>350</u>

**6. Administratívne náklady**

	2016	2015
	€	€
Tantiémy	655	655
Odmena nezávislých audítorov	5.950	3.620
Účtovné poplatky	1.200	1.200
Administratívne náklady	5.962	5.315

Ročný poplatok pre registrátora	350	350
Iné náklady	150	233
<b>Celkové náklady</b>	<b><u>14.267</u></b>	<b><u>11.373</u></b>

**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE  
za rok končiaci sa 31. decembra 2016

#### 7. Finančné náklady

	2016	2015
	€	€
Úrokové náklady	(9.099)	(11.719)
	<b><u>(9.099)</u></b>	<b><u>(11.719)</u></b>

#### 8. Dodržiavanie daňových predpisov

Daň z príjmov zo zisku spoločnosti pred zdanením sa líši od teoretickej sumy, ktorá by vznikla použitím platnej daňovej sadzby takto:

	2016	2015
	€	€
Zisk pred zdanením	<u>20.486</u>	<u>(23.092)</u>
Daň vypočítaná použitím platnej sadzby	2.561	(2.887)
Daňový vplyv nákladov neodpočítateľných na daňové účely	2.914	2.857
Daňový vplyv nedaňových opravných položiek a výnosov	(5.482)	-
Daňový vplyv straty za účtovné obdobie	<u>7</u>	<u>30</u>
<b>Daňové poplatky</b>	<b><u>=====</u></b>	<b><u>=====</u></b>

Sadzba dane z príjmov právnických osôb je 12,5 %.

Za určitých podmienok môžu úrokové výnosy podliehať príspevku na obranu vo výške 30 %. V takom prípade bude tento úrok oslobodený od dane z príjmov právnických osôb. V istých prípadoch môžu dividendy prijaté zo zahraničia podliehať príspevku na obranu vo výške 17 %.

Spoločnosti nevznikla žiadna daňová povinnosť z dôvodu daňovej straty v danom roku. Daňovú stratu možno preniesť do ďalších piatich rokov. K 31. decembra 2016 zostatok daňovej straty, ktorú možno odpočítať od budúceho zdaniteľného zisku, dosiahol výšku 770 eur, pre ktoré sa nevykazuje odložená daňová pohľadávka vo výkaze o finančnej situácii.

#### 8. Investície do dcérskych spoločností

	2016	2015
	€	€
Zostatok k 1. januáru	4.411.148	272.000
Úbytky	(4.191.148)	-
Kapitálový vklad do dcérskej spoločnosti	<u>-----</u>	<u>(4.139.148)</u>

Zostatok k 31. decembru

220.000

4.411.148

**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE  
za rok končiaci sa 31. decembra 2016

**8. Investície do dcérskych spoločností (pokračovanie)**

Informácie o dcérskych spoločnostiach sú tieto:

<u>Názov</u>	<u>Krajina</u> <u>založenia</u>	<u>Hlavná</u> <u>činnosť</u>	2016 Holdingsová spoločnosť %	2015 Holdingsová spoločnosť %	2016 €	2015 €
Verdan s.r.o.	Slovenská republika	Nehnuteľnosti	0	100	-	4.191.148
River Park Base s.r.o.	Slovenská republika	Nehnuteľnosti	100	100	<u>220.000</u>	<u>220.000</u>
					<u>1.847.973</u>	<u>220.000</u>

Spoločnosť dňa 21. marca 2016 predala celý podiel v spoločnosti Verdan s.r.o., za protihodnotu 4.235.000 eur, čím dosiahla zisk vo výške 43.852 eur.

**10. Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty**

Hotovostné zostatky sú analyzované takto:

	2016 €	2015 €
Hotovosť v banke	<u>450</u>	<u>450</u>

**11. Základné imanie**

	2016 Počet akcií	2016 €	2015 Počet akcií	2015 €
<b>Schválené</b>				
Kmeňové akcie v hodnote jednej akcie 1 eur	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
<b>Vydané a plne splatené</b>				
Zostatok k 1. januáru	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
<b>Zostatok k 31. decembru</b>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE  
za rok končiaci sa 31. decembra 2016

**12. Úvery a pôžičky**

	2016	2015
	€	€
<b>Krátkodobé pôžičky</b>		
Splatenie úveru	205.860	-
Splatenie úveru - časovo rozlíšený úrok	52.583	-
	<u>258.443</u>	=
<b>Dlhodobé pôžičky</b>		
Splatenie úveru	-	283.437
Splatenie úveru - časovo rozlíšený úrok	-	43.484
	-	<u>326.921</u>
<b>Celkom</b>	<u>258.443</u>	<u>326.921</u>

Splatenie úveru je nezaistený.

Splacnosť dlhodobých úverov:

	2016	2015
	€	€
Jeden až dva roky	-	326.921
	=	<u>326.921</u>

Vážený priemer efektívnych úrokových sadzieb k dátumu vykazovania bol nasledovný:

	2016	2015
Splatenie úveru	4,20%	4,20%

**13. Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky**

	2016	2015
	€	€
Časové rozlíšenie	4.813	9.525
Iné záväzky	2.409	4.140.853
	<u>7.222</u>	<u>4.150.378</u>

**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE  
za rok končiaci sa 31. decembra 2016

**14. Prevádzkové prostredie spoločnosti**

Po dlhej a relatívne hlbokkej ekonomickej recesii začalo cyperské hospodárstvo v roku 2015 zaznamenať pozitívny rast, ktorý sa v roku 2016 zrýchlil. Reštriktívne opatrenia a kapitálové kontroly, ktoré boli zavedené od marca 2013, boli zrušené v apríli 2015 a vzhľadom na silnú výkonnosť hospodárstva a silné vykonávanie požadovaných opatrení a reforiem, Cyprus opustil svoj program hospodárskej úpravy v marci 2016. Uznávajúc pokrok, ktorý sa dosiahol vo fiškálnej oblasti a hospodárske oživenie, ako aj prijatie rámca vylúčenia konkurzu a platobnej neschopnosti, medzinárodné ratingové agentúry pristúpili k niekoľkým modernizáciám úverových ratingov cyperského panovníka a hoci rating je naďalej "neinvestičným stupňom", cyperská vláda získala prístup na kapitálové trhy. Výhľad pre cyperské hospodárstvo v strednodobom horizonte zostáva pozitívny, avšak existujú riziká, ktoré negatívne ovplyvňujú prognózy rastu vyplývajúce z vysokej úrovne nevýkonných expozícií, neistoty na trhu s nehnuteľnosťami, ako aj potenciálne zhoršenie vonkajšieho prostredia pre Cyprus, vrátane pokračovania recesií v Rusku v podmienkach dlhotrvajúceho poklesu cien ropy; slabší ako očakávaný rast v eurozóne v dôsledku zhoršenia globálnych hospodárskych podmienok; pomalší rast v Spojenom kráľovstve s oslabením libry v dôsledku neistoty týkajúcej sa výsledku referenda z Brexitu; a politickú neistotu v Európe vzhľadom na Brexit a krízu utečencov.

Toto prevádzkové prostredie môže mať významný vplyv na činnosť a finančnú situáciu spoločnosti. Vedenie podniká potrebné opatrenia na zabezpečenie udržateľnosti prevádzky spoločnosti. Je však ťažké predpovedať budúce účinky súčasnej hospodárskej situácie a súčasné očakávania a odhady manažmentu sa môžu líšiť od skutočných výsledkov.

Vedenie spoločnosti nie je schopné predvídať všetky aspekty, ktoré by mohli mať dopad na ekonomiku na Cypre a v dôsledku toho, ani aký vplyv by mohli mať na budúcu finančnú výkonnosť, peňažné toky a finančnú situáciu spoločnosti.

Na základe vykonaného hodnotenia vedenie spoločnosti dospela k záveru, že nie sú potrebné žiadne opravné položky ani poplatky za zníženie hodnoty. Vedenie spoločnosti sa domnieva, že podniká všetky potrebné opatrenia na udržanie životaschopnosti spoločnosti a plynulé fungovanie jej činnosti v súčasnom podnikateľskom a ekonomickom prostredí.

**15. Transakcie so spriaznenými stranami**

Spoločnosť je k 31. decembru 2016 ovládaná spoločnosťou PA.TY. Nominees Limited, založenou na Cypre, ktorá vlastní 99 % akcií spoločnosti, v mene zahraničných osôb.

Od 21. novembra 2017 je okamžitou materskou spoločnosťou spoločnosti J&T Real Estate Holding Limited. Neexistuje jediná rozhodná kontrolujúca strana, keďže kmeňové akcie v spoločnosti J&T Real Estate Holding Limited vlastní 6 fyzických osôb a nikto nemá kontrolu.

Transakcie so spriaznenými osobami sú tieto:

**(i) Tantiémy**

Tantiémy vyplatené členom predstavenstva a ďalším členom vrcholového vedenia sú tieto:

2016	2015
€	€

Tantiémy	<u>655</u>	<u>655</u>
<b>J&amp;T REAL ESTATE OFFICES LIMITED</b>		
<b>(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)</b>		

---

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE  
za rok končiaci sa 31. decembra 2016

**15. Transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)**

**(ii) Pohľadávky voči spoločnostiam skupiny**

	2016	2015
	€	€
Výška kapitálu	-	3.683.138
Akumulovaný úrok	<u>-</u>	<u>456.010</u>
Vyrovňavanie pohľadávok	<u>-</u>	<u>(4.139.148)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

Dňa 1. decembra 2015 spoločnosť získala zo strany tretích osôb pohľadávky voči dcérskym spoločnostiam za protihodnotu vo výške 4.139.148 EUR. Pôžičky boli započítané v ten istý deň prostredníctvom kapitálového vkladu do dcérskej spoločnosti.

**(iii) Záväzky voči spoločnostiam skupiny**

	2016	2015
	€	€
Výška kapitálu	-	4.139.148
Vyrovňavanie pohľadávok	<u>-</u>	<u>4.139.148</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

**16. Podmienené záväzky**

Spoločnosť nemala k 31. decembru 2016 žiadne podmienené záväzky.

**17. Záväzky**

Spoločnosť nemala ku dňu 31. decembra 2016 žiadne kapitálové ani iné záväzky.

**18. Udalosti po skončení účtovného obdobia**

Po období vykazovania neboli zaznamenané žiadne významné udalosti, ktoré majú vplyv na pochopenie účtovnej závierky.

**Správa nezávislého audítora strana 4 až 6**



**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

PODROBNÝ VÝKAZ ZISKOV A STRÁT  
za rok končiaci sa 31. decembra 2016

		2016	2015
		€	€
	Strana		
Výnosy			
Zisk z predaja dcérskej spoločnosti		<u>43.852</u>	=
Prevádzkové náklady			
Administratívne náklady	22	<u>(13.917)</u>	<u>(11.023)</u>
		<u>29.935</u>	<u>(11.023)</u>
Ostatné prevádzkové náklady			
Tantiémy		<u>(350)</u>	<u>(350)</u>
Pravádzkový zisk		29.585	11.373
Finančné náklady	23	<u>(9.099)</u>	<u>(11.719)</u>
<b>Zisk pred zdanením</b>		<u>20.486</u>	<u>(23.092)</u>

**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

ADMINISTRATÍVNE NÁKLADY  
za rok končiaci sa 31. decembra 2016

	2016	2015
	€	€
Tantiémy	655	655
Kuriérske výdavky	150	233
Odmena nezávislých audítorov – aktuálny rok	5.950	4.760
Odmena nezávislých audítorov – predchádzajúci roku	-	(1.140)
Účtovné poplatky	1.200	1.200
Administratívne náklady	5.962	5.315
	<b><u>13.917</u></b>	<b><u>11.023</u></b>

**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

FINANČNÉ NÁKLADY  
za rok končiaci sa 31. decembra 2016

	2016	2015
	€	€
<b>Finančné náklady</b>		
<b>Úrokové náklady</b>		
Úroky z úverov	9.099	11.719
	<u>9.099</u>	<u>11.719</u>

**J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED**  
**(predtým RANGALI INVESTMENT LIMITED)**

---

VÝPOČET DANE Z PRÍJMOV PRÁVNICKÝCH OSÔB  
za rok končiaci sa 31. decembra 2016

	€	€
	Strana	
Čistý zisk pred zdanením podľa výkazu ziskov a strát	21	20.486
Prírastok:		
Ročný poplatok pre registrátora	350	
Neuznané úroky	9.046	
Neuznané administratívne náklady	13.917	
		<u>23.313</u>
		43.799
Úbytok:		
Zisk z predaja investícií do dcérskych spoločností	<u>43.852</u>	(43.852)
Zisk podliehajúci dani za účtovné obdobie		<u>(53)</u>
Neuhradená strata minulých rokov		<u>(717)</u>
Strata prenesená do budúcnosti		<u>(770)</u>

## **Príloha 5**

### **Ručiteľské vyhlásenie spoločnosti VEALIO LIMITED**

## RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

vo vzťahu k dlhopisom emitenta **JTRE financing 2, s.r.o.**  
v celkovej menovitej hodnote emisie do 47.000.000 EUR  
splatných v roku 2023

ISIN: SK4120014283

Vzhľadom na to, že:

- (A) Spoločnosť **JTRE financing 2, s.r.o.**, so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 663 686, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 127844/B (ďalej len **Emitent**), má v úmysle vydať dlhopisy v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa s pevnou úrokovou sadzbou vo výške 4,50% p.a. a splatnosťou v roku 2023, s menovitou hodnotou každého dlhopisu 1.000 EUR, s celkovou menovitou hodnotou dlhopisov do 47.000.000 EUR, ISIN: SK4120014283 (ďalej len **Dlhopisy**). Dlhopisy budú vydané v súlade s podmienkami uvedenými v článku 5.4 prospektu Dlhopisov (ďalej len **Podmienky dlhopisov**) schváleného Národnou bankou Slovenska (ďalej len **Prospekt**).
- (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 nábrežie 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 **VEALIO LIMITED**, založená a existujúca podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klímentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nicosia, 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 Prospekte (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 úrokový výnos 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).

## 2. STATUS RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Záväzky 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 Prospektom, vrátane Podmienok 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 Prospekte 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; odsek 5.4(k) Prospektu sa použije primerane. Pre účely vykonania platby má Administrátor právo požadovať od Majiteľa dlhopisov predloženie dokladov, informácií a splnenie ďalších náležitostí podľa odseku 5.4(k)(iv) Prospektu.
- 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;
- (c) 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 mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

## 8. ČIASOČNÁ NEPLATNOSŤ

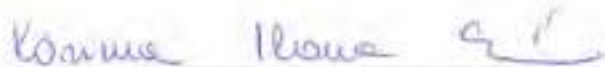
Ak niektoré ustanovenie tohto Ručiteľského vyhlásenia je alebo sa stane v akomkoľvek ohľade nezákonným, neplatným alebo nevymáhateľným podľa práva ktoréhokoľvek právneho poriadku, nebude tým dotknutá platnosť ani vymáhateľnosť ostatných ustanovení tohto Ručiteľského vyhlásenia, ani právoplatnosť a vymáhateľnosť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

## 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.

V Nikózii, dňa 15.6.2018

VEALIO LIMITED



Meno: Korinna Ilona Revesz

Funkcia: Riaditeľka



**EMITENT**

**JTRE financing 2, s.r.o.**  
Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava  
Slovenská republika

**RUČITEĽ**

**VEALIO LIMITED**  
Klimentos 41 – 13  
KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12  
1061 Nicosia  
Cyperská republika

**HLAVNÝ MANAŽÉR**

**J&T BANKA, a.s.**  
Pobřežní 297/14  
186 00 Praha 8, Česká republika  
pôsobiaci v SR prostredníctvom svojej pobočky  
J&T BANKA, a.s. pobočka zahraničnej banky  
Dvořákovo nábrežie 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 nábrežie 10  
811 02 Bratislava  
Slovenská republika

**ADMINISTRÁTOR**

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

**PRÁVNÝ PORADCA**

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

**AUDÍTOR EMITENTA**

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

**AUDÍTOR RUČITEĽA**

**KPMG Limited**  
Esperidon 12, 1087  
Nicosia, Cyperská republika