



Eurovea byty, s. r. o.

Dlhopisy Eurovea byty 2024

podriadené dlhopisy bez úrokového výnosu (zero coupon)

v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 70 000 000 EUR splatné v roku 2024

ISIN SK4000015723

Tento dokument predstavuje dodatok (ďalej len **Dodatok**) k prospektu cenného papiera (ďalej len **Prospekt**) zo dňa 9. júla 2019, ktorý vypracoval emitent, spoločnosť Eurovea byty, s. r. o. (pod predošlým obchodným názvom Eurovea byty, a.s.), so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02, Slovenská republika, Slovenská republika, IČO: 50 957 414, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 144901/B (ďalej len **Emitent**) v súvislosti s podriadenými dlhopismi s názvom „Dlhopis Eurovea byty 2024“, s prideleným identifikačným kódom ISIN SK4000015723, v najvyššej sume menovitých hodnôt dlhopisov do 70 000 000 EUR, s menovitou hodnotou jedného dlhopisu 1 000 EUR, s dátumom vydania dňa 12. augusta 2019 a so splatnosťou dňa 12. augusta 2024 (ďalej len **Dlhopisy**). Verejná ponuka časti Dlhopisov ešte nebola uzatvorená.

Prospekt bol schválený rozhodnutím Národnej banky Slovenska č. z.: 100-000-181-463, k č. sp.: NBS1-000-039-481 zo dňa 17. júla 2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18. júla 2019. Po schválení Prospektu nastala významná skutočnosť, vzhľadom na to, že dňa 25. februára 2020 dozorná rada Emitenta prijala uznesenie, v ktorom po preskúmaní správy predstavenstva Emitenta k navrhovanej zmene právnej formy vyjadrila súhlas so zmenou právnej formy z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným a následne jediný akcionár Emitenta, pri výkone pôsobnosti valného zhromaždenia v zmysle § 190 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník v platnom znení, rozhodol dňa 1. apríla 2020 vo forme notárskej zápisnice č. N 211/2020, Nz 9241/2020 o zmene právnej formy Emitenta z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným. Právne účinky zmeny právnej formy Emitenta nastali ku dňu 13. mája 2020 zápisom do obchodného registra.

Tento Dodatok bol vypracovaný dňa 11. júna 2020. Podľa článku 46 aktuálne účinného Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES sa na prospekty schválené v súlade s vnútroštátnymi právnymi predpismi, ktorými sa transponuje smernica 2003/71/ES, pred 21. júlom 2019 naďalej uplatnia takéto vnútroštátne právne predpisy a to až do skončenia platnosti takýchto prospektov alebo do uplynutia dvanástich mesiacov od 21. júla 2019, podľa toho, čo nastane skôr. Vzhľadom na vyššie uvedené je tento Dodatok vypracovaný, obdobne ako bol vypracovaný Prospekt, podľa § 121 a nasl. zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách, v znení účinnom ku dňu vyhotovenia Prospektu (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**) a Nariadenia Komisie (ES) č. 809/2004, ktorým sa vykonáva Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2003/71/ES.

Tento Dodatok je súčasťou Prospektu a musí byť čítaný spolu a v súvislosti s Prospektom.

Tento Dodatok podlieha schváleniu Národnej banky Slovenska a následnému zverejneniu.

Investori, ktorí prijali ponuku na nákup alebo upísanie Dlhopisov na základe Prospektu vrátane v rámci sekundárnej verejnej ponuky pred zverejnením tohto Dodatku, majú právo odstúpiť od prijatia ponuky na nákup alebo upísanie Dlhopisov. Toto právo môžu uplatniť do dvoch pracovných dní po zverejnení tohto Dodatku, avšak iba pokiaľ im Dlhopisy ešte neboli dodané, teda neboli pripísané na príslušný účet investora. Toto právo na odstúpenie sa spravuje § 125c ods. 5 Zákona o cenných papieroch v znení účinnom do 20. júla 2019, teda znení, ktoré sa vzťahuje na Prospekt.

EMITENT VYPRACOVAL TENTO DODATOK v nasledovnom znení:

1. ZMENA PROSPEKTU

1.1 Titulná strana Prospektu sa mení nasledovne:

Prvý odsek titulnej strany Prospektu sa vypúšťa v celom rozsahu a nahrádza sa odsekom v nasledovnom znení:

„Dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 70 000 000 EUR splatné v roku 2024 (ďalej len **Dlhopisy** alebo **Emisia**), ktorých emitentom je spoločnosť Eurovea byty, s. r. o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02, Slovenská republika, IČO: 50 957 414, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 144901/B (ďalej len **Emitent**), budú vydané podľa slovenského práva v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa. Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s. (ďalej len **BCPB**), ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1 000 EUR. Deň vydania Dlhopisov (dátum emisie) je 12. augusta 2019.“

1.2 Súhrn Prospektu sa mení nasledovne:

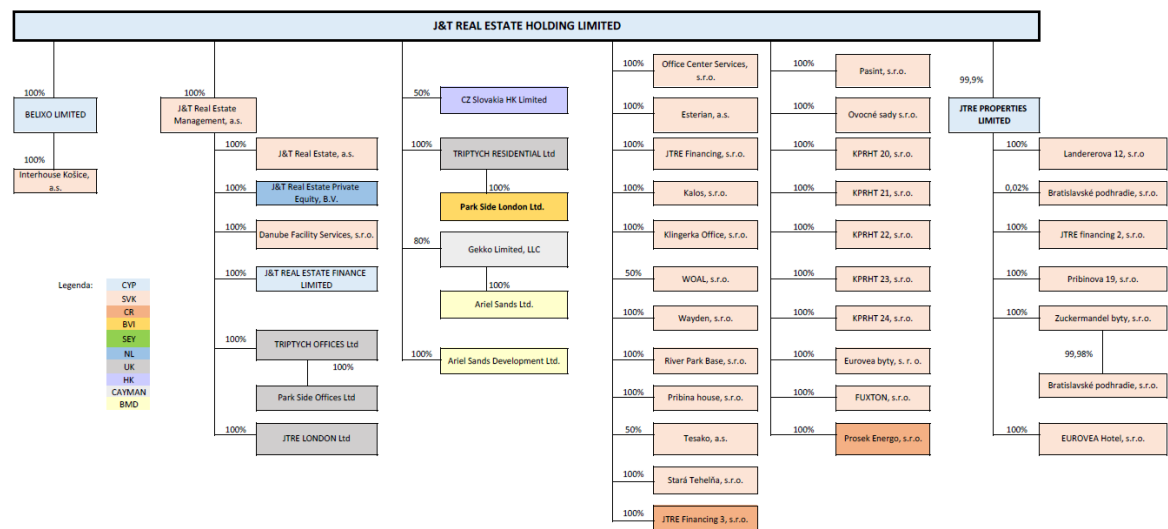
- (a) Prvky B.1 a B.2 súhrnu Prospektu sa vypúšťajú v celom rozsahu a nahrádzajú sa prvkami B.1 a B.2 v nasledovnom znení:

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
B.1	Obchodný názov Emitenta.	Eurovea byty, s. r. o. IČO: 50 957 414 LEI: 097900BJHB0000203846
B.2	Domicil a právna forma Emitenta, právne predpisy, podľa ktorých Emitent vykonáva činnosť [...]	Sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02, Slovenská republika Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným Domicil a krajina založenia: Slovenská republika 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).

- (b) Prvok B.5 sa vypúšťa v celom rozsahu a nahrádza sa prvkom B.5 v nasledujúcom znení (nakolko sa odo dňa schválenia Prospektu zmenila štruktúra skupiny Emitenta, Emitent nižšie uvádza organizačnú štruktúru ku dňu 31. marca 2020):

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
B.5	Opis skupiny a postavenie Emitenta v skupine.	Emitent má jediného spoločníka, ktorým je spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, založená a existujúca podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1 st floor, Flat/Office 12, Nikózia, Cyperská republika (JTRE Holding). Spoločník priamo vlastní 100% podiel a 100% hlasovacích práv v Emitentovi. Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje spoločnosť JTRE Holding. Spoločnosť JTRE Holding ovláda skupinu spoločností 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 Fülöp (16,2%), Michal Borguľa (16,2%).

Organizačná štruktúra skupiny Emitenta ku dňu 31. mája 2020 je nasledovná:



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

(c) Do prvku B.10 súhrnu Prospektu sa dopĺňajú nasledovné údaje:

„Auditovanú individuálnu účtovnú závierku Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2019, zostavenú v súlade so Slovenskými účtovnými štandardmi, overila audítorská 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.. Výroky audítora k vyššie uvedenej účtovnej závierke boli bez výhrad.“

(d) Do prvku B.12 súhrnu Prospektu sa dopĺňajú nasledovné údaje:

„Vybrané údaje z individuálnej auditovanej účtovnej závierky Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2019 vypracovanej v súlade so SAS (v EUR):

Výkaz ziskov a strát

(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)

Výnosy z hospodárskej činnosti	
Náklady na hospodársku činnosť	
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	
Pridaná hodnota	
Výnosy z finančnej činnosti	
Náklady na finančnú činnosť	
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	
Daň z príjmov	
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom	
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	

	za obdobie do 31. decembra 2019	za obdobie do 31. decembra 2018
Výnosy z hospodárskej činnosti	491 400	0
Náklady na hospodársku činnosť	3 343 708	1 200
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-2 852 308	-1 200
Pridaná hodnota	-2 857 202	-1 200
Výnosy z finančnej činnosti	0	0
Náklady na finančnú činnosť	2 557 584	372
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-2 205 624	-372
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-5 057 932	-1 572
Daň z príjmov	0	0
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-5 057 932	-1 572

Súvaha

(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)

Peniaze a účty v bankách
SPOLU MAJETOK

Vlastné imanie

Základné imanie
Kapitálové fondy
Zákonné rezervné fondy
Výsledok hospodárenia minulých rokov

	31. december 2019	31. december 2018
Peniaze a účty v bankách	817 797	24 496
SPOLU MAJETOK	61 211 243	24 496

	31. december 2019	31. december 2018
Vlastné imanie	-5 033 808	24 124
Základné imanie	25 000	25 000
Kapitálové fondy	0	0
Zákonné rezervné fondy	2 500	2 500
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-3 376	-1 804

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení

Závazky

Vlastné imanie a záväzky celkom

-5 057 932

-1 572

66 245 051

372

61 211 243

24 496

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

Emitent vyhlasuje, že od dátumu jeho auditovanej účtovnej závierky za rok končiaci 31. decembra 2019 nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene jeho vyhládok ani k významným zmenám v jeho obchodnej alebo finančnej pozícii.“

- (e) V prvku D.2 súhrnu Prospektu „Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre Emitenta“ sa pridáva nasledujúci nový názov rizikového faktora:

„Rozšírenie koronavírusu (COVID-19) môže nepriaznivo ovplyvniť podnikanie a finančnú situáciu Emitenta“

1.3 Článok 2.1 Prospektu „Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi“ sa dopĺňa nasledovne:

V článku 2.1 Prospektu „Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi“ sa pridáva nasledujúci nový rizikový faktor:

„Dopady pandémie koronavírusu (COVID-19) môžu nepriaznivo ovplyvniť podnikanie a finančnú situáciu Emitenta“

Začiatkom roka 2020 sa po celom svete rozšírilo vírusové ochorenie COVID-19. V dôsledku súvisiacich obmedzení ekonomickej aktivity sa očakávajú významné negatívne dopady na celosvetové hospodárstvo. V súvislosti s obmedzením šírenia COVID-19 boli navyše prijaté opatrenia a nariadenia, ktoré spôsobili zdržanie v procese výstavby nosného projektu Emitenta, t.j. projektu Eurovea byty. Charakteristikou závažných rozšírení infekčných chorôb, akou je COVID-19, je fakt, že môžu spôsobiť šok v sociálnom a ekonomickom prostredí, v ktorom Emitent vykonáva svoju činnosť. Takýto šok môže mať potenciálne závažné dopady na mnohé obchodné segmenty (ak nie na väčšinu obchodných segmentov) Emitenta, realitný trh (pokles dopytu po nových bytoch), ako aj na oceňovanie trhových aktív (nehnuteľností). Kombinácia vyššie uvedených nepriaznivých faktorov by mohla mať podstatný nepriaznivý vplyv na finančnú situáciu Emitenta, výsledky jeho podnikania a mohla by podstatne nepriaznivo ovplyvniť schopnosť Emitenta plniť si svoje záväzky z Dlhopisov.

Skupina, ktorej je Emitent súčasťou, monitoruje svoju likvidnú pozíciu a správanie sa jej klientov a to každý mesiac, vrátane výhládov na rok 2020, s cieľom rýchlo identifikovať potenciálne problémy s likviditou. Emitent nie je schopný plne predpovedať podrobné dôsledky rozšírenia COVID-19 na jeho podnikanie a budúcu finančnú pozíciu. Ku dňu vyhotovenia tohto Dodatku Emitent nezaznamenal podstatnú zmenu v správaní svojich klientov alebo obchodných partnerov. Avšak predlžovanie obmedzení v súvislosti so zabránením ďalšieho šírenia COVID-19, stupňovanie závažnosti týchto opatrení, opakované vlny pandémie a súvisiacich obmedzení alebo následný nepriaznivý vplyv týchto opatrení na ekonomické prostredie, v ktorom Emitent pôsobí, môže mať nepriaznivý vplyv na Emitenta a jeho finančnú situáciu a prevádzkové výsledky v strednodobom a dlhodobom horizonte.“

1.4 Článok 3 Prospektu „Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb“ sa mení nasledovne:

Prvý odsek článku 3 Prospektu „Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb“ sa vypúšťa v celom rozsahu a nahrádza sa odsekom v nasledovnom znení:

„Osobou zodpovednou za informácie uvedené v celom Prospekte je Emitent – spoločnosť Eurovea byty, s. r. o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02, Slovenská republika, IČO: 50 957 414, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 144901/B, v mene ktorej koná Ing. Ľuboš Kaštan, konateľ.“

1.5 Článok 4.1 Prospektu „Audítori Emitenta“ sa mení nasledovne:

Do článku 4.1 Prospektu „Audítori Emitenta“ sa dopĺňajú za prvý odsek nasledovné informácie:

„Auditovanú individuálnu účtovnú závierku Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2019, zostavenú v súlade so Slovenskými účtovnými štandardmi, overila audítorská 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.“

Posledný odstavec článku 4.1 Prospektu „Audítori Emitenta“ sa vypúšťa v celom rozsahu a nahrádza sa odsekom v nasledovnom znení:

„V priebehu obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie v zmysle vyššie uvedených účtovných závierok Emitenta, došlo k zmene audítora zodpovedného za overenie účtovnej závierky kde individuálnu účtovnú závierku Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2018 a za obdobie od vzniku Emitenta dňa 17. júna 2017 do 31. decembra 2017 overila audítorská spoločnosť RETI Consult s.r.o. a auditovanú individuálnu účtovnú závierku Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2019 overila audítorská spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o.“

1.6 Článok 4.2 Prospektu „Vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta“ sa mení nasledovne:

Do článku 4.2 Prospektu „Vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta“ sa dopĺňajú nasledovné informácie:

„Emitent zostavil individuálnu auditovanú účtovnú závierku za rok končiaci 31. decembra 2019, ktorá bola vypracovaná v súlade podľa Slovenských účtovných štandardov (SAS) v EUR a je plnom rozsahu uvedená ako Príloha 3 Prospektu. Účtovná závierka bola overená audítorom 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. Správa audítora bola bez výhrad a tvorí súčasť uvedenej účtovnej závierky Emitenta.“

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

Výkaz ziskov a strát (auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)	za obdobie do 31. decembra 2019	za obdobie do 31. decembra 2018
Výnosy z hospodárskej činnosti	491 400	0
Náklady na hospodársku činnosť	3 343 708	1 200
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-2 852 308	-1 200
Pridaná hodnota	-2 857 202	-1 200
Výnosy z finančnej činnosti	0	0
Náklady na finančnú činnosť	2 557 584	372
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-2 205 624	-372
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-5 057 932	-1 572
Daň z príjmov	0	0
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-5 057 932	-1 572

Súvaha (auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)	31. december 2019	31. december 2018
Peniaze a účty v bankách	817 797	24 496
SPOLU MAJETOK	61 211 243	24 496
Vlastné imanie	-5 033 808	24 124
Základné imanie	25 000	25 000
Kapitálové fondy	0	0
Zákonné rezervné fondy	2 500	2 500
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-3 376	-1 804
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-5 057 932	-1 572
Závazky	66 245 051	372

Dlhodobé záväzky okrem rezerv a úverov	65 017 326	0
Dlhodobé rezervy	0	0
Dlhodobé bankové úvery	0	0
Krátkodobé záväzky	1 224 225	372
Záväzky z obchodného styku	1 224 225	372
Iné záväzky	0	0
Vlastné imanie a záväzky celkom	61 211 243	24 496

“

1.7 Odsek 4.3(b) Prospektu „Základné údaje o Emitentovi“ sa mení nasledovne:

Odsek 4.3(b) Prospektu „Základné údaje o Emitentovi“ sa vypúšťa v celom rozsahu a nahrádza sa odsekom v nasledovnom znení:

„Obchodné meno	Eurovea byty, s. r. o.
Miesto registrácie	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 144901/B, IČO: 50 957 414
LEI:	097900BJHB0000203846
Vznik eminenta	Emitent vznikol zápisom do obchodného registra dňa 17. júna 2017.
Doba trvania	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia	Emitent bol založený ako akciová spoločnosť zakladateľskou zmluvou bez výzvy na upisovanie akcií. Jediný akcionár Emitenta rozhodol dňa 1. apríla 2020 vo forme notárskej zápisnice č. N 211/2020, Nz 9241/2020 o zmene právnej formy Emitenta na spoločnosť s ručením obmedzeným. Právne účinky zmeny právnej formy nastali ku dňu 13. mája 2020 zápisom do obchodného registra.
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Právny poriadok:	Emitent bol založený a existuje podľa práva Slovenskej republiky.
Sídlo:	Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02, Slovenská republika
Telefónne číslo:	+421 2 594 18 822
Základné imanie:	Základné imanie Emitenta predstavuje 25 000 EUR a je tvorené peňažným vkladom. Základné imanie je v plnom rozsahu splatené.
Zakladateľská listina a stanovy:	Emitent bol založený zakladateľskou zmluvou, ktorá bola zmenená z dôvodu zmeny právnej formy Emitenta z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným dňa 1. apríla 2020. Emitent po premene na spoločnosť s ručením obmedzeným nevydal stanovy.
Predmet činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v článku 3 zakladateľskej listiny Emitenta (zoznam predmetu podnikania vid' v odseku 4.4(a) nižšie).
Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Eminent vykonáva svoju činnosť	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).“

1.8 Odsek 4.4(a) Prospektu „Predmet činnosti“ sa mení nasledovne:

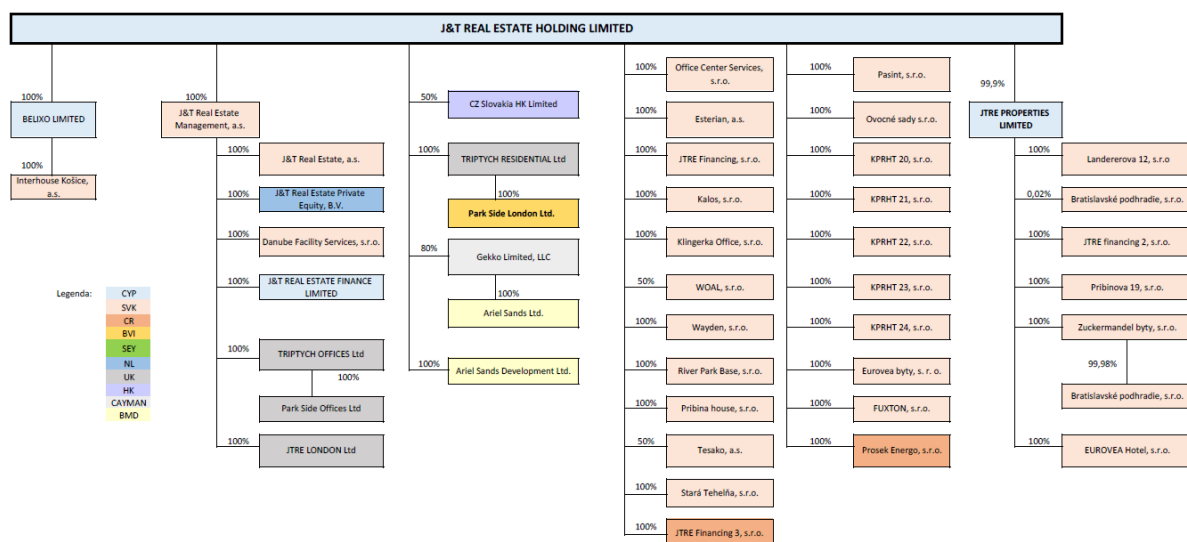
Odsek 4.4(a) Prospektu „Predmet činnosti“ sa vypúšťa v celom rozsahu a nahrádza sa odsekom v nasledovnom znení:

„Podľa čl. 3 zakladateľskej listiny Emitenta a zápisu v obchodnom registri predmet činnosti Emitenta tvorí: nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva; sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby; prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov; prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom; správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností; prenájom nehnuteľností; prípravné práce k realizácii stavby; dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov; inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení; uskutočňovanie stavieb a ich zmien.“

1.9 Odsek 4.5(a) Prospektu „Pozícia Emitenta v skupine“ sa mení nasledovne:

Odsek 4.5(a) Prospektu „Pozícia Emitenta v skupine“ sa vypúšťa v celom rozsahu a nahrádza sa odsekom v nasledovnom znení:

„Organizačná štruktúra skupiny Emitenta je ku dňu 31. mája 2020 nasledovná:



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

1.10 Článok 4.8 Prospektu „Riadiace a dozorné orgány“ sa mení nasledovne:

Prvý odsek článku 4.8 Prospektu „Riadiace a dozorné orgány“ sa vypúšťa v celom rozsahu a nahrádza sa odsekom v nasledovnom znení:

„Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným, založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacimi orgánmi Emitenta sú valné zhromaždenie a konateľ. V spoločnosti Emitenta bol rovnako zriadený a pôsobí výbor pre audit. Emitent nemá zriadenú dozornú radu, pričom povinnosť zriadiť dozornú radu Emitentovi v zmysle platných právnych predpisov nevzniká.“

1.11 Odsek 4.8(a) Prospektu „Členovia riadiacich a dozorných orgánov“ sa mení nasledovne:

Odsek 4.8(a) Prospektu „Členovia riadiacich a dozorných orgánov“ sa vypúšťa v celom rozsahu a nahrádza sa odsekom v nasledovnom znení: „

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

Konateľ Emitenta

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

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

Konateľom Emitenta je Ing. Ľuboš Kaštan. Pracovná kontaktná adresa konateľa je adresa sídla Emitenta. Prehľad relevantných údajov o konateľovi Emitenta je uvedený nižšie.

Ing. Ľuboš Kaštan

Funkcia s dňom vzniku:	Konateľ od 13. mája 2020
Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:	Ľuboš Kaštan absolvoval Slovenskú technickú univerzitu v Bratislave, Stavebnú fakultu, odbor Ekonomika a riadenie stavebníctva. V súčasnej dobe pôsobí ako Senior Projekt manažér v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s. Plynule hovorí anglickým a ruským jazykom.“

1.12 Odsek 4.8(b) Prospektu „Stret záujmov na úrovni riadiacich a dozorných orgánov“ sa mení nasledovne:

Odsek 4.8(b) Prospektu „Stret záujmov na úrovni riadiacich a dozorných orgánov“ sa vypúšťa v celom rozsahu a nahrádza sa odsekom v nasledovnom znení:

„Emitent si nie je vedomý žiadneho možného stretu záujmov medzi povinnosťami konateľa vo vzťahu k Emitentovi a jeho súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.“

1.13 Odsek 4.8(c) Prospektu „Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločností“ sa mení nasledovne:

Prvý odsek článku 4.8(c) Prospektu „Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločností“ sa vypúšťa v celom rozsahu a nahrádza sa odsekom v nasledovnom znení:

„Emitent má zriadený výbor pre audit, ktorý má 3 členov, ktorými sú Ing. Tibor Heringes, Ing. Mária Cvečková a Ing. Mária Čemová. Výbor pre audit je orgánom Emitenta plniacim úlohy výboru pre audit podľa §34 zákona č. 432/2015 Z.z., o štatutárnom audite. Jeho hlavné činnosti ako aj pravidlá rozhodovania sú uvedené v článku 11 zakladateľskej listiny Emitenta. Emitent nemá zriadený revízný výbor. Emitent v súčasnosti dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločností, ktoré stanovujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Obchodný zákonník.“

1.14 Článok 4.10 Prospektu „Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta“ sa mení nasledovne:

Do článku 4.10 Prospektu „Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta“ sa dopĺňajú nasledovné informácie:

„Emitent zostavil individuálnu auditovanú účtovnú závierku za rok končiaci 31. decembra 2019, ktorá bola vypracovaná v súlade podľa Slovenských účtovných štandardov (SAS) v EUR a je plnom rozsahu uvedená ako Príloha 3 Prospektu. Účtovná závierka bola overená audítorom 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. Správa audítora bola bez výhrad a tvorí súčasť uvedenej účtovnej závierky Emitenta.

Finančné údaje z uvedenej účtovnej závierky Emitenta podľa SAS (v EUR) sú nasledovné:

Výkaz ziskov a strát (auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)	za obdobie do 31. decembra 2019	za obdobie do 31. decembra 2018
Výnosy z hospodárskej činnosti	491 400	0
Náklady na hospodársku činnosť	3 343 708	1 200
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-2 852 308	-1 200
Pridaná hodnota	-2 857 202	-1 200
Výnosy z finančnej činnosti	0	0
Náklady na finančnú činnosť	2 557 584	372
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-2 205 624	-372
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-5 057 932	-1 572
Daň z príjmov	0	0
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-5 057 932	-1 572

Súvaha (auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)	31. december 2019	31. december 2018
Neobežný majetok	59 851 960	0
Obežný majetok	1 339 296	24 496
Zásoby	486 000	0
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	35 499	0
Finančný majetok	59 851 960	0
Peniaze a účty v bankách	817 797	24 496
SPOLU MAJETOK	61 211 243	24 496

Vlastné imanie	-5 033 808	24 124
Základné imanie	25 000	25 000
Kapitálové fondy	0	0
Zákonné rezervné fondy	2 500	2 500
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-3 376	-1 804
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-5 057 932	-1 572
Závazky	66 245 051	372
Dlhodobé záväzky okrem rezerv a úverov	65 017 326	0
Dlhodobé rezervy	0	0
Dlhodobé bankové úvery	0	0
Krátkodobé záväzky	1 224 225	372
Záväzky z obchodného styku	1 224 225	372
Iné záväzky	0	0
Vlastné imanie a záväzky celkom	61 211 243	24 496

Prehľad peňažných tokov (auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)	k 31. decembru 2019	k 31. decembru 2018
---	----------------------------	----------------------------

Peňažné toky z prevádzkovej činnosti

Peňažné toky z prevádzky	-3 575 107	-2 649
--------------------------	------------	--------

Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	11 967	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-3 563 140	-2 649
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	3 563 140	-2 649
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Poskytnuté pôžičky	-115 512 000	0
Splátky poskytnutých pôžičiek	56 000 000	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-59 512 000	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z úverov a ostatných dlhodobých záväzkov z finančnej činnosti	0	0
Predaj dlhopisov	52 927 000	0
Príjem dlhodobých preddavkov za budúci predaj bytov	10 941 441	0
Príjem (splátky) z dlhodobých záväzkov	0	0
Splátky prijatých úverov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	63 868 441	0
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	793 301	-2 649
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	24 496	27 145
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	817 797	24 496

1.15 Článok 4.12 Prospektu „Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta“ sa mení nasledovne:

Článok 4.12 Prospektu „Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta“ sa vypúšťa v celom rozsahu a nahrádza sa odsekom v nasledovnom znení:

Na zasadnutí dozornej rady Emitenta dňa 25. februára 2020 dozorná rada Emitenta prijala uznesenie, v ktorom po preskúmaní správy predstavenstva Emitenta k navrhovanej zmene právnej formy vyjadrila súhlas so zmenou právnej formy z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným a následne jediný akcionár Emitenta rozhodol dňa 1. apríla 2020 vo forme notárskej zápisnice č. N 211/2020, Nz 9241/2020 o zmene právnej formy spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným. Právne účinky zmeny právnej formy nastali ku dňu 13. mája 2020 zápisom do obchodného registra.

Okrem vyššie uvedenej skutočnosti nedošlo od 31. decembra 2019 k významným zmenám vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta, ktoré by boli v podstatnej miere relevantné pre vyhodnotenie platobnej schopnosti Emitenta.“

1.16 Článok 1.1. v článku 5.3 „Opis a podmienky Dlhopisov“ (ktoré nahrádzajú v zmysle § 3 ods. 11 zákona č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov, emisné podmienky) sa mení nasledovne:

Článok 1.1 sa vypúšťa v celom rozsahu a nahrádza sa nasledujúcim znením: (keďže došlo k zmene právnej formy Emitenta (vrátane súvisiaceho označenia oddielu a čísla vložky v obchodnom registri), ide v prípade tejto zmeny v súvislosti s Podmienkami Dlhopisov o zmenu označenia Emitenta v zmysle §3 ods. 6 zákona č. 530/1991 Zb., zákona o dlhopisoch):

„Emitentom Dlhopisov je spoločnosť Eurovea byty, s. r. o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02, Slovenská republika, IČO: 50 957 414, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 144901/B.“

1.17 Článok 20.2. v článku 5.3 „Opis a podmienky Dlhopisov“ (ktoré nahrádzajú v zmysle § 3 ods. 11 zákona č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov, emisné podmienky) sa mení nasledovne:

Obchodný názov Emitenta Eurovea byty, a.s., sa mení tak, že sa skratka právnej formy „a.s.“ nahrádza skratkou právnej formy „s. r. o.“ a obchodný názov Emitenta tak znie:

„Eurovea byty, s. r. o.“

1.18 Článok 7.4 Prospektu „Audit informácií“ sa mení nasledovne:

Článok 7.4 Prospektu „Audit informácií“ sa vypúšťa v celom rozsahu a nahrádza sa nasledujúcim znením:

„Okrem finančných údajov Emitenta prevzatých z účtovných závierok uvedených ako Príloha 1, Príloha 2 a Príloha 3 Prospektu, v Prospekte nie sú uvedené žiadne iné informácie podrobené auditu.“

1.19 Článok 9 Prospektu „Zoznam použitých definícií, pojmov a skratiek“ sa mení nasledovne:

Definícia „Emitent“ sa vypúšťa v celom rozsahu a nahrádza sa definíciou v nasledovnom znení:

„**Emitent** znamená spoločnosť Eurovea byty, s. r. o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02, Slovenská republika, IČO: 50 957 414, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 144901/B.“

1.20 Článok 10 Prospektu „Prílohy“ sa mení nasledovne:

Do článku 10 Prospektu „Prílohy“ sa pridáva nasledujúci nový článok:

„10.3 Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2019 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa Slovenských účtovných štandardov (Príloha 3)“

1.21 Posledná strana Prospektu sa mení nasledovne:

Obchodný názov Emitenta Eurovea byty, a.s., uvedený v hornej časti strany Prospektu sa mení tak, že sa skratka právnej formy „a.s.“ nahrádza skratkou právnej formy „s. r. o.“ a obchodný názov Emitenta tak znie:

„Eurovea byty, s. r. o.“

2. ZVEREJNENIE

Tento Dodatok sa zverejňuje rovnakým spôsobom, ako bol zverejnený Prospekt. To znamená, že tento Dodatok bude bezodkladne po jeho schválení Národnou bankou Slovenska zverejnený a sprístupnený všetkým záujemcom v elektronickej podobe v osobitnej časti webového sídla Emitenta <http://www.jtre.sk>, v sekcii Dlhopisy a na webovom sídle Hlavného manažéra <http://www.jtbanka.sk>. Okrem toho Dodatok bude sprístupnený bezplatne v písomnej forme k nahliadnutiu počas bežnej pracovnej doby v čase od 9:00 do 16:00 hod. na adrese pobočky Hlavného manažéra v Slovenskej republike, Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika a v pracovných dňoch počas bežnej pracovnej doby v čase od 9:00 hod. do 16:00 hod. v sídle Emitenta na adrese Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika. Oznámenie o sprístupnení (zverejnení) Dodatku bude zverejnené aj v dennej tlači s celoštátnou pôsobnosťou.

3. VÝKLAD

V tomto Dodatku pojmy s veľkým začiatočným písmenom, ktoré sú definované v Prospekte a nie sú výslovne definované v tomto Dodatku, majú význam stanovený v Prospekte.

4. ZODPOVEDNÉ OSOBY A VYHLÁSENIE ZODPOVEDNÝCH OSÔB

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v tomto Dodatku je Emitent, spoločnosť Eurovea byty, s. r. o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02, Slovenská republika, IČO: 50 957 414, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 144901/B, v mene ktorej koná jej konateľ Ing. Ľuboš Kaštan.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v tomto Dodatku v súlade so skutočnosťou a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť ich význam.

V Bratislave, dňa 11. júna 2020

Eurovea byty, s. r. o.



Meno: Ing. Ľuboš Kaštan

Funkcia: konateľ