



CEETA a.s.

Dlhopisy CEETA VAR / 2017

s pohyblivým úrokovým výnosom

v predpokladanej celkovej menovitej hodnote 38 000 000 EUR splatné v roku 2017

ISIN SK4120009697 séria 01

Dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 38 000 000 EUR (slovom tridsať osem miliónov eur), splatné v roku 2017 (ďalej len **Dlhopisy** alebo **Emisia**), ktorých emitentom je spoločnosť CEETA a.s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 45 971 528, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 5175/B (ďalej len **Emitent**), sú vydávané podľa slovenského práva v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa. Emitent po vydaní Dlhopisov požiada o ich prijatie na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s. (ďalej tiež **BCPB**), ale nemožno zaručiť, že žiadosť bude prijatá. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1 000 EUR (slovom tisíc eur). Deň vydania Dlhopisov (dátum emisie) je stanovený na 18. decembra 2013.

Za záväzky Emitenta z Dlhopisov zodpovedá len Emitent a žiadna iná osoba. Dlhopisy sú úročené pohyblivou úrokovou sadzbou vo výške 6M EURIBOR + 5,80 % p.a. Úrokové výnosy budú vyplácané za každé Výnosové obdobie polročne späť, vždy k 18. júnu a k 18. decembru každého roka. Prvá platba úrokových výnosov bude vykonaná 18. júna 2014. Bližšie článok 4.4 „*Popis a podmienky Dlhopisov*“. Dlhopisy sú jednorazovo splatné 18. decembra 2017. Platby z Dlhopisov budú vykonávané výlučne v mene euro a z platieb Majiteľom dlhopisov budú zrážané príslušné dane a poplatky požadované právnymi predpismi. Emitent nebude povinný vykonať ďalšie platby Majiteľom dlhopisov náhradou za takéto zrážky. Bližšie článok 4.6 „*Zdanenie a devízová regulácia v Slovenskej republike*“.

Tento prospekt Dlhopisov (ďalej len **Prospekt**) bol vypracovaný pre účely verejnej ponuky Dlhopisov v Slovenskej republike a pre účely prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Prospekt bude schválený len Národnou bankou Slovenska (ďalej len **NBS**) a nebude registrovaný 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 (vrátane tohto Prospektu). Bližšie článok 4.5 „*Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov*“.

Tento Prospekt bol vyhotovený dňa 5. decembra 2013 a informácie v ňom uvedené sú aktuálne iba k tomuto dňu. Poskytnutie tohto Prospektu po dni jeho vyhotovenia neznamená, že informácie v ňom uvedené zostávajú pravdivé v tento neskorší deň a investori musia pre účely rozhodnutia investovať do Dlhopisov zvážiť všetky ďalšie informácie, ktoré Emitent uverejnil po dni vyhotovenia Prospektu a tiež iné verejne dostupné informácie. Emitent vo vzťahu k Dlhopisom neschválil akékoľvek iné vyhlásenie alebo informácie, než sú uvedené v tomto Prospekte.

Hlavný manažér

J&T BANKA, a.s.

OBSAH

Článok	Strana
1. Súhrn	3
2. Rizikové faktory	15
2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi	15
2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom	20
3. Údaje o Emitentovi	24
3.1 Zodpovedné osoby	24
3.2 Zákonní audítori	24
3.3 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta	25
3.4 Rizikové faktory	27
3.5 Informácie o Emitentovi	28
3.6 Prehľad podnikateľskej činnosti	30
3.7 Organizačná štruktúra	37
3.8 Informácie o trende	43
3.9 Prognózy a odhady zisku	43
3.10 Riadiace a dozorné orgány	43
3.11 Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločnosti	46
3.12 Hlavní akcionári	46
3.13 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta	47
3.14 Významné zmluvy	53
3.15 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov	55
3.16 Dokumenty k nahliadnutiu	55
3.17 Upozornenia	55
4. Údaje o cenných papieroch	57
4.1 Zodpovedné osoby	57
4.2 Rizikové faktory	57
4.3 Základné informácie	57
4.4 Popis a podmienky Dlhopisov	58
4.5 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov	69
4.6 Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike	70
4.7 Podmienky ponuky	71
4.8 Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi	73
4.9 Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania	74
4.10 Dodatočné informácie	74
4.11 Dokumenty k nahliadnutiu	75
5. Zoznam krížových odkazov	76
6. Zoznam použitých definícií pojmov a skratiek	77

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	Upozornenia 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. 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. 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. 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. Zodpovednou osobou je Emitent, za ktorého koná:  Ing. Roman Korbačka predseda predstavenstva
A.2	Úvod Emitent súhlasí s použitím tohto Prospektu na následný ďalší predaj Dlhopisov alebo konečné umiestnenie Dlhopisov prostredníctvom finančných sprostredkovateľov. Následný ďalší predaj cenných papierov alebo konečné umiestnenie cenných papierov prostredníctvom finančného sprostredkovateľa sa môže uskutočniť odo dňa vydania Dlhopisov do uplynutia dvanástich (12) mesiacov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie NBS o schválení Prospektu. Súhlas s použitím Prospektu sa udeľuje na obdobie od vydania Dlhopisov do uplynutia

Prvok	Požiadavka na zverejnenie
	dvanástich (12) mesiacov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie NBS, ktorým Prospekt schválený. So súhlasom Emitenta nie sú spojené žiadne ďalšie podmienky, ktoré sú relevantné pre používanie Prospektu. OZNAM INVESTOROM: Informácie o podmienkach ponuky finančného sprostredkovateľa musí finančný sprostredkovateľ poskytnúť každému konkrétnemu investorovi v čase uskutočnenia ponuky.

Oddiel B – Emitent

Prvok	Požiadavka na zverejnenie
B.1	Obchodný názov Emitenta. CEETA a.s. IČO: 45 971 528
B.2	Domicil a právna forma Emitenta, právne predpisy, podľa ktorých Emitent vykonáva činnosť, a krajina založenia. Sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – Staré Mesto, Slovenská republika Právna forma: Akciová spoločnosť 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, nie však výlučne nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení): (a) zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník; (b) zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník; (c) zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon); (d) zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon); (e) zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov; (f) zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov; a (g) zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii.
B.4b	Opis všetkých známych trendov ovplyvňujúcich Emitenta a odvetvia, v ktorých pôsobí. Nepoužije sa. 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.

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
B.5	Opis skupiny a postavenie Emitenta v skupine.	Prostredníctvom hlasovacích práv Emitent úplne, priamo alebo nepriamo, ovláda spoločnosti v jeho skupine. Emitent vlastní priamo alebo nepriamo majetkové účasti v nasledovných spoločnostiach: (a) 100% majetkovú účasť v spoločnosti CONTINENTAL INVESTMENT HOLDING, pričom 99,998% účasti vlastní Emitent priamo a 0,002% účasti vlastní prostredníctvom spoločnosti Night sky, s.r.o.; (b) 100% majetkovú účasť v spoločnosti Night sky, s.r.o.; (c) 100% majetkové účasti v nasledujúcich spoločnostiach, pričom Emitent vlastní majetkovú účasť nepriamo prostredníctvom CONTINENTAL INVESTMENT HOLDING: (i) Pribinova 25, s.r.o., (ii) Bratislavské nábrežie, s.r.o., (iii) Bea Development, a.s., (iv) Prosek Point s.r.o. (Emitent a spoločnosti uvedené v odsekoch (a) až (c) vyššie ďalej spoločne ako Skupina emitenta). Organizačná štruktúra Skupiny emitenta je nasledovná: <pre> graph TD IK[Ing. Roman Korbačka] -- 100% --> KE[KOTIPAS EQUITY LIMITED] JTB[J&T BANKA, a.s.] -- 4,97% --> KE KE -- 95,03% --> CEETA[CEETA a.s.] CEETA -- 99,998% --> CIH[CONTINENTAL INVESTMENT HOLDING] NS[Night sky, s.r.o.] -- 100% --> CIH CIH -- 0,002% --> NS CIH -- 100% --> P25[Pribinova 25, s.r.o.] CIH -- 100% --> BN[Bratislavské nábrežie, s.r.o.] CIH -- 100% --> PP[Prosek Point s.r.o.] CIH -- 100% --> BD[Bea Development, a.s.] </pre>
B.9	Ak sa urobí prognóza alebo odhad zisku, uveďte jeho číselný údaj.	Emitent nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku.
B.10	Opis povahy všetkých	Nepoužije sa. Audítorm Emitenta pre finančné roky končiace 31. decembra 2011 a 31. decembra 2012

Prvok	Požiadavka na zverejnenie				
	výhrad v auditorskej správe o historickýc h finančných informáciách.	bola spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom: Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 4864/B. Audítor overil konsolidované účtovné závierky Emitenta a vydal k nim výrok "bez výhrad".			
B.12	Vybrané kľúčové historické finančné informácie o Emitentovi za každý finančný rok obdobia, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie, a za každé nasledujúce finančné medziobdobie, doplnené porovnávacími údajmi za rovnaké obdobie predchádzajúceho finančného roka okrem prípadov, ak požiadavka na porovnávacie súvahové údaje nie je splnená uvedením koncoročných súvahových údajov.				
	Nasledujúce údaje vychádzajú z auditovaných konsolidovaných účtovných závierok Emitenta za roky končiacie sa 31. decembra 2011 a 31. decembra 2012 a z neauditovanej účtovnej závierky za polrok končiaci sa 30. júna 2013, ktoré sú vypracované v súlade s Medzinárodnými účtovnými štandardami IFRS:				
	Konsolidovaný výkaz o súhrnnom výsledku hospodárenia				
	Predbežné finančné údaje		Historické finančné údaje		
	Za 1. polrok končiaci		Za rok končiaci		
<i>V tisícoch EUR</i>	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
	(neauditované)	(neauditované)	(auditované)	(auditované)	(auditované)
Tržby z prenájmu	7 365	5 133	12 368	852	-
Ostatné výnosy	742	775	1 629	32	-
Výnosy z prevádzkovej činnosti celkom	8 107	5 908	13 997	884	-
Ostatné výnosy z prevádzkovej činnosti	86	60	161	1	-
Zisk/(strata) z precenenia investícií v nehnuteľnostiach	-	2 629	4 866	(187)	-
Strata z vyradenia nehnuteľností, strojov a zariadenia a investícií v nehnuteľnostiach	-	(515)	(1 614)	-	-
Náklady z prevádzkovania nehnuteľností	(1 159)	(993)	(3 244)	(174)	-
Odpisy	(174)	(171)	(398)	(26)	-
Osobné náklady	(78)	(70)	(149)	(2)	-
Strata zo znehodnotenia goodwillu	-	(2 997)	(3 000)	(5 069)	-
Záporný goodwill	-	2 612	2 612	-	-
Zníženie hodnoty	-	-	(13)	-	-
Ostatné náklady z prevádzkovej činnosti	(1 175)	(466)	(2547)	(357)	-
Náklady z prevádzkovej činnosti celkom	(2 586)	(2 025)	(6739)	(5 628)	-
Zisk/(strata) z prevádzkovej činnosti	5 607	6 057	10 671	(4 930)	-
Úrokové výnosy	1 409	12	169	3	-
Úrokové náklady	(3 395)	(2 178)	(6 366)	(329)	-
Zisk z finančných záväzkov	(441)	61	74	-	-
Finančné výnosy (náklady), netto	(3 757)	(2 973)	(6 908)	(326)	-
Zisk/(strata) pred zdanením	1 850	3 084	3 763	(5 256)	-
Daň z príjmu	(101)	(1 824)	(3 126)	1 410	-
Čistý zisk/(strata) po zdanení za obdobie	1 749	1 260	637	(3 846)	-
Priraditeľná:					

Prvok	Požiadavka na zverejnenie				
Spoločníkom materskej spoločnosti	1 749	1 260	637	(3 846)	-
Nekontrolujúcim podielom	-	-	-	-	-
Strata z kurzových rozdielov týkajúca sa úverov a financovania bola v roku 2013 vyčlenená z prevádzkových nákladov a bola v súlade s požiadavkami IFRS vykázaná v rámci finančných nákladov. Zároveň boli upravené aj porovnateľné obdobia.					
Konsolidovaný výkaz finančnej pozície					
	Predbežné finančné údaje		Historické finančné údaje		
	Za 1. polrok končiaci		Za rok končiaci		
V tisícoch EUR	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
	(neauditované)	(neauditované)	(auditované)	(auditované)	(auditované)
Majetok					
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	1 916	2 081	2 046	1 465	-
Nehnutelnosti, stroje a zariadenie	1 560	1 960	1 665	243	-
Investície v nehnuteľnostiach	224 239	222 514	224 851	82 945	-
Ostatný majetok	77	-	5	-	-
Neobežný majetok celkom	227 792	226 555	228 567	84 653	-
Zásoby	104	2 043	1 779	-	-
Pohľadávky z obchodného styku	2 470	4 133	1 913	845	-
Poskytnuté úvery a preddavky	54 680	565	29 054	555	-
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	6 155	8 603	7 695	3 354	25
Peňažné prostriedky, s ktorými spoločnosť nemôže voľne disponovať	909	-	571	-	-
Daň z príjmov – splatná	78	47	70	-	-
Ostatný finančný majetok	152	1 776	571	25 144	3
Iný obežný majetok	1 322	3 067	1 937	619	-
Obežný majetok celkom	65 870	20 234	43 590	30 517	28
Majetok celkom	293 662	246 789	272 157	115 170	28
Vlastné imanie					
Základné imanie	35 652	40 656	90 950	20 925	25
Fondy	17 470	7 822	18 141	4 200	3
Neuhradené straty	(1 471)	(2 586)	(3 209)	(3 846)	-
Vlastné imanie priraditeľné spoločníkom materskej spoločnosti	51 651	45 892	105 882	21 279	28
Nekontrolujúce podiely	-	-	-	-	-
Vlastné imanie celkom	51 651	45 892	105 882	21 279	28
Záväzky					
Prijaté úvery a pôžičky	100 672	110 752	68 360	6 619	-
Záväzky z obchodného styku	523	652	645	22	-
Ostatné finančné záväzky	-	678	1 154	-	-
Ostatné záväzky	180	205	227	189	-
Odložený daňový záväzok	13 570	12 285	13 632	5 600	-
Neobežné záväzky celkom	144 208	124 572	84 018	12 430	-
Prijaté úvery a pôžičky	34 701	57 357	74 580	46 907	-
Záväzky z obchodného styku	2 323	12 265	1 850	631	-
Daň z príjmov splatná	32	-	14	4	-
Ostatné finančné záväzky	58 089	4 062	2 983	723	-

Prvok	Požiadavka na zverejnenie					
	Ostatné záväzky	2 600	2 641	2 830	33 196	-
	Obežné záväzky celkom	97 803	76 325	82 257	81 461	-
	Záväzky celkom	242 011	200 897	166 275	93 891	-
	Vlastné imanie a záväzky celkom	293 662	246 789	272 157	115 170	28
Absencia väčšiny údajov za rok 2010 vyplýva zo skutočnosti, že Emitent vznikol 21. decembra 2010 a v roku 2010 nevyvíjal ešte žiadnu obchodnú činnosť. Konsolidované výsledky Emitenta za roky 2011 a 2012 sú ovplyvnené skutočnosťou, že Emitent v priebehu týchto rokov nepriamo nadobudol 100% majetkové účasti v nasledovných spoločnostiach: (a) 10. novembra 2011 akvizícia slovenskej spoločnosti Pribinova 25, s.r.o., ktorá vlastní v Bratislave budovu "Tower 115"; (b) 27. decembra 2011 akvizícia českej spoločnosti Bea Development, a.s., ktorá vlastní v Prahe budovu "Javor"; (c) 11. apríla 2012 akvizícia slovenskej spoločnosti Bratislavské nábrežie, s.r.o., ktorá vlastní v Bratislave dva kancelárske bloky viacúčelového komplexu "River Park"; a (d) 27. apríla 2012 akvizícia českej spoločnosti Prosek Point s.r.o., ktorá vlastní v Prahe budovu "Prosek Point". Ak by Emitent nadobudol dcérske spoločnosti uvedené v odsekoch (c) a (d) už 1. januára 2012, konsolidované výnosy Emitenta za rok 2012 by boli 16,4 mil. EUR (oproti 14 mil. EUR z auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Emitenta za rok 2012), z toho tržby z prenájmu 14,7 mil. EUR (oproti 12,4 mil. EUR z auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Emitenta za rok 2012). Prostriedky na akvizície uvedené v odsekoch (a) až (d) vyššie, vrátane akvizícií podriadených úverov týchto spoločností, boli poskytnuté akcionármi Emitenta, čo viedlo k výraznému navýšeniu vlastného imania Emitenta. Podľa konsolidovanej účtovnej závierky Emitenta za rok 2012 bola k 31. decembru 2012 výška vlastného imania 105,9 mil. EUR. Vyhlasenie, že nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vyhládok Emitenta od dátumu jeho naposledy uverejnených auditovaných finančných výkazov, alebo opis všetkých podstatných nepriaznivých zmien. Emitent vyhlasuje, že od dátumu jeho poslednej zverejnenej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhládok Emitenta. Opis významných zmien vo finančnej alebo obchodnej pozícii nasledujúcich po období, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie. V období od zostavenia poslednej konsolidovanej účtovnej závierky Emitenta overenej audítorom došlo k nižšie uvedeným zmenám vo finančnej situácii Emitenta, ktoré by sa dali hodnotiť ako významné: Významné zmeny v úveroch a záväzkoch Emitenta: Dňa 20. decembra 2012 uzatvorila dcérska spoločnosť Emitenta Pribinova 25, s.r.o. zmluvu o úvere so spoločnosťami Všeobecná úverová banka, a.s. a Československá obchodná banka, a.s. ako veriteľmi, s úverovým rámcom 44 000 000 EUR. K čerpaniu úveru v celkovej výške došlo 25. januára 2013. Týmto úverom bol refinancovaný úver od bánk Berlin-Hannoversche Hypothekenbank Aktiengesellschaft a Landesbank Berlin AG, na ktorom bola v čase refinancovania istina vo výške 42 358 333 EUR. Táto transakcia však nemá významný vplyv na výšku záväzkov Skupiny emitenta prezentovaných v poslednej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierke Emitenta zostavenej k 31. decembru 2012, nakoľko išlo o nahradenie obdobnej zmluvy s malým rozdielom vo výške záväzku danej spoločnosti. Emitent dňa 20. júna 2013 poskytol krátkodobú pôžičku svojmu akcionárovi, spoločnosti KOTIPAS EQUITY LIMITED vo výške 21 551 310 EUR. Emitent dňa 20. júna 2013 vydal Dlhopisy CEETA 6,50% / 2016 s pevným úrokovým výnosom 6.50% p.a.						

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
	v celkovej menovitej hodnote 30 000 000 EUR s dňom splatnosti 20. júna 2016 (ďalej len Dlhopisy CEETA 6,50% / 2016), ktoré boli následne prijaté na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Dňa 29. novembra 2013 Emitent a spoločnosť Poštová banka, a.s. (ďalej len PABK) uzatvorili zmluvu o vystavení vlastnej zmenky, na základe ktorej poskytla PABK Emitentovi finančné prostriedky vo výške 28 900 000 EUR. Táto transakcia však nemá vplyv na výšku záväzkov Emitenta prezentovaných v poslednej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierke Emitenta zostavenej k 31. decembru 2012, nakoľko išlo o nahradenie obdobnej zmluvy s identickou výškou záväzku Emitenta. Zníženie základného imania Emitenta: Dňa 17. mája 2013 rozhodlo valné zhromaždenie Emitenta o znížení základného imania Emitenta o 55 297 600 EUR na celkovú sumu 35 652 400 EUR. Zníženie základného imania Emitenta bolo do obchodného registra zapísané dňa 21. septembra 2013. Peňažné prostriedky na akvizície dcérskych spoločností Emitenta, vrátane akvizícií podriadených úverov týchto spoločností, boli poskytnuté akcionármi Emitenta, čo viedlo k výraznému navýšeniu vlastného imania Emitenta, ktoré bolo k 31. decembru 2012 podľa konsolidovanej účtovnej závierky Emitenta 105,9 mil. EUR. Prostredníctvom vyššie uvedeného zníženia základného imania Emitenta bude časť týchto prostriedkov, zodpovedajúcich výške zníženia základného imania, vyplatená akcionárom. Emitent na vyplatenie akcionárov pri znížení základného imania využíva najmä externé zdroje vrátane časti prostriedkov z Dlhopisov CEETA 6,50% / 2016 a týchto Dlhopisov. Nad rámec vyššie uvedeného nedošlo zostavenia auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Emitenta za rok 2012 k žiadnej významnej negatívnej zmene vyhliadok Emitenta ani k iným významným zmenám finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta.	
B.13	Opis všetkých nedávnych udalostí špecifických pre Emitenta, ktoré sú v podstatnej miere relevantné pre vyhodnotenie platobnej schopnosti Emitenta.	Informácie o udalostiach s podstatným významom pri hodnotení platobnej schopnosti Emitenta, ktoré nastali v období od poslednej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2012 do dátumu vyhotovenia tohto Prospektu sú uvedené v prvku B.12. V čase od poslednej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky za rok končiaci 31. decembra 2012 do dňa, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený nenastali žiadne udalosti, ktoré by boli relevantné vo vzťahu k posúdeniu schopnosti Emitenta splatiť svoje záväzky z Dlhopisov.
B.14	Závislosť Emitenta od iných subjektov v skupine. (Pozri aj informáciu uvedenú v prvku B.5).	Emitent je závislý na spoločnosti KOTIPAS EQUITY LIMITED, čo vyplýva z vlastníctva väčšinového podielu v Emitentovi. Emitent predovšetkým drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach zo Skupiny emitenta. Z tohto dôvodu je do významnej miery závislý od príjmov z dividend a prípadne 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 Emitenta a na jeho schopnosť splniť svoje záväzky z Dlhopisov. Informácie o Skupine emitenta je možné nájsť v prvku B.5 tohto súhrnu, informácie o závislosti Emitenta na iných subjektoch v rámci Skupiny emitenta je možné nájsť v prvku B.16 tohto súhrnu.
B.15	Opis hlavných činností	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Hlavnou obchodnou činnosťou Emitenta je investovanie do kancelárskych budov nepriamo prostredníctvom

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
	Emitenta.	dcérskych spoločností. Emitent je holdingovou spoločnosťou, ktorá primárne drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach vo Skupine emitenta. Medzi hlavné činnosti Skupiny emitenta patrí prenájom vlastných nehnuteľností. Skupina emitenta pôsobí na českom a slovenskom trhu, kde vlastní, prenájíma a spravuje niekoľko tzv. "prime" kancelárskych budov v Prahe a Bratislave celkovo zahŕňajúcich cez 92 000 m ² nájomných plôch. Skupina emitenta sa nezaobrá developerskou činnosťou.
B.16	Uveďte, či je Emitent priamo alebo nepriamo vlastnený alebo ovládaný a kým a opíšte povahu tohto ovládania.	Akcionármi Emitenta sú spoločnosti: (a) KOTIPAS EQUITY LIMITED, ktorá vlastní 95,03% akcií Emitenta; a (b) J&T BANKA, a.s., ktorá vlastní 4,97% akcií Emitenta. Podiel akcionárov na hlasovacích právach zodpovedá podielu akcionárov na základnom imaní Emitenta. Väčšinovým akcionárom Emitenta je spoločnosť KOTIPAS EQUITY LIMITED, ktorá vlastní 95,03% akcií Emitenta. Jediným akcionárom spoločnosti KOTIPAS EQUITY LIMITED je Ing. Roman Korbačka, ktorý je zároveň predsedom predstavenstva a jediným členom štatutárneho orgánu Emitenta, a ktorý tak zároveň vykonáva kontrolu nad Emitentom.
B.17	Úverové ratingy udelené Emitentovi alebo jeho dlhovým cenným papierom na požiadanie alebo v rámci spolupráce s Emitentom pri procese ratingu.	Nepoužije sa. Ani Emitentovi ani Dlhopisom nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že pre účely tejto Emisie bude rating udelený.

Oddiel C – Cenné papiere

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
C.1	Opis druhu a triedy cenných papierov, ponúkaných alebo prijímaných na obchodovanie, vrátane identifikačného čísla cenného papiera.	Druh a trieda cenných papierov: Dlhopis Forma a podoba cenných papierov: Dlhopisy vo forme na doručiteľa, v zaknihovanej podobe. ISIN: SK4120009697 séria 01 Názov cenného papiera: Dlhopis CEETA VAR / 2017
C.2	Mena Emisie cenných papierov.	Dlhopisy sú v mene euro.
C.5	Opis všetkých obmedzení voľnej prevoditeľnosti cenných papierov.	Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená.

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
C.8	Opis práv spojených s cennými papiermi, vrátane hodnotiaceho zariadenia a obmedzení týchto práv.	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 Prospektom. Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené, s výnimkou všeobecných obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne (predovšetkým podľa Zákona o konkurze). Práva z Dlhopisov sa premlčujú uplynutím 10 rokov odo dňa ich splatnosti. Závazky z Dlhopisov budú zakladat' priame, všeobecné, 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. Emitent sa zaväzuje zaobchádzať za rovnakých podmienok so všetkými Majiteľmi dlhopisov rovnako. Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa Zákona o konkurze, akýkoľvek záväzok Emitenta, ktorého veriteľom je alebo kedykoľvek počas jeho existencie bola osoba, ktorá je alebo bola spriaznenou osobou Emitenta vo význame §9 Zákona o konkurze (ďalej len spriaznený záväzok) bude (A) v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike automaticky na základe zákona podriadený všetkým ostatným nepodriadeným záväzkom Emitenta a takýto spriaznený záväzok nebude uspokojený skôr ako budú uspokojené všetky ostatné nepodriadené záväzky Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do konkurzu na majetok Emitenta; (B) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť spriaznený záväzok uspokojený rovnakým alebo lepším spôsobom ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do reštrukturalizácie Emitenta. Pre vylúčenie pochybností, Dlhopisy sú vydané výlučne Emitentom, ktorý je jediným dlžníkom záväzkov z Dlhopisov. Žiadna iná osoba neposkytuje ohľadom Dlhopisov žiadne ručenie ani iné zabezpečenie v prospech Majiteľov dlhopisov.
C.9	Údaje o nominálnej úrokovej sadzbe, dátume, od ktorého sa úrok stáva splatným, dátumoch splatnosti úroku, výnosoch a názve zástupcu držiteľov dlhových cenných papierov.	Nominálna úroková sadzba a úrokový výnos Dlhopisy sú úročené pohyblivou úrokovou sadzbou vo výške 6M EURIBOR + 5,80 % p.a. Referenčná sadzba šesť mesačného EURIBOR-u sa stanoví vždy dva Pracovné dni pred prvým dňom každého Výnosového obdobia. Úrokové výnosy budú narastať od prvého dňa každého Výnosového obdobia do posledného dňa Výnosového obdobia. Úrokové výnosy budú vyplácané za každé Výnosové obdobie polročne späťne, vždy 18. júna a 18. decembra každého roka, prvýkrát 18. júna 2014. Konvencia Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom za obdobie kratšie ako 1 (jeden) rok sa použije úroková konvencia pre výpočet úrokov „ACT/360“ (tzn. že na účely výpočtu úrokového výnosu sa má za to, že jeden rok má 360 (tristošesťdesiat) dní pričom sa však vychádza zo skutočného počtu uplynutých dní v danom Výnosovom období) . Deň vydania Dlhopisov (dátum Emisie) je stanovený na 18. december 2013.

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
		Deň splatnosti Pokiaľ nedôjde k predčasnej splatnosti Dlhopisov, alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku, Menovitá hodnota dlhopisov je jednorazovo splatná dňa 18. decembra 2017. Zástupca Majiteľov dlhopisov Nebol ustanovený žiadny zástupca Majiteľov dlhopisov.
C.10	Derivátová zložka.	Nepoužije sa, pretože Dlhopis nemá žiadnu derivátovou zložku.
C.11	Prijatie na obchodovanie.	Emitent požiadava najneskôr po upísaní celkovej menovitej hodnoty Dlhopisov alebo po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov (v prípade, ak celková menovitá hodnota Dlhopisov nebude upísaná do konca lehoty stanovenej na upisovanie) BCPB o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadaval ani nemieni požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na žiadnom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.

Oddiel D – Riziká

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
D.2	Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre Emitenta.	Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi a Skupine emitenta sú: - Emitent je vystavený kreditnému riziku najmä z prenájmu nehnuteľností a z finančných aktivít (vrátane vkladov a pôžičiek). - Napriek opatreniam prijatým za účelom lepšieho riadenia likvidity, Skupina emitenta nemusí byť schopná financovať svoje aktivity v primeraných resp. dohodnutých lehotách splatnosti. - Akékoľvek zmeny menových kurzov lokálnych mien vo vzťahu k euru, najmä českej koruny, môžu pozitívne ale aj negatívne ovplyvniť počet nájomcov. - Akékoľvek zníženie trhovej hladiny nájomného môže negatívne ovplyvniť hospodárske výsledky celej Skupiny emitenta. - Skupina emitenta na domácom realitnom trhu čelí významnej konkurencii a každá nová investícia jej konkurentov alebo vstup nových konkurentov na trh môže Skupinu emitenta negatívne ovplyvniť. - Strata kľúčových osôb, ktoré sa podieľajú na realizácii stratégií Skupiny emitenta, by negatívne ovplyvnila podnikanie Skupiny emitenta. - Skupina emitenta čelí riziku úniku informácií zo strany zamestnancov, ktorí sa podieľajú na príprave jej stratégie. - Hospodárske výsledky Skupiny emitenta závisia primárne na bonite, kredibilitate a stabilite jej nájomcov, ktorých strata alebo zníženie ich platobnej disciplíny by mali negatívne dôsledky na finančnú situáciu Skupiny emitenta. - Zhoršenie ekonomických podmienok v Eurozóne môže zhoršiť obsadenosť nehnuteľností Skupiny emitenta. - Nepredvídateľné udalosti, ktoré by spôsobili škodu prevyšujúcu poisťné krytie môžu negatívne ovplyvniť finančnú situáciu Skupiny emitenta. - Metóda ocenenia nehnuteľností používaná Skupinou emitenta vychádza

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
		z predpokladov, ktoré nemusia byť správne, najmä ak je na konkrétnom trhu nedostatok použiteľných trhových informácií. • Na rozdiel od finančných aktív je predaj nehnuteľností dlhodobou aktivitou vyznačujúcou sa nízkou likviditou. • Exkluzivita lokality má výrazný vplyv na cenu nehnuteľnosti a výšku nájomného pričom akákoľvek zmena preferencií na trhu môže negatívne ovplyvniť obsadenosť nehnuteľností Skupiny emitenta. • Zmenou v akcionárskej štruktúre môže dôjsť k zmene kontroly a úprave stratégie Skupiny emitenta a tým aj možnej zmene hospodárskych výsledkov. • Prípadná snaha refinancovať Dlhopisy za účelom ich splatenia prostredníctvom externých zdrojov financovania bude závisieť od situácie na finančných trhoch a finančnej kondícii Emitenta v čase potreby refinancovania. • Skupina emitenta čelí riziku z prípadných prehratých súdnych sporov alebo šikanózných návrhov na vyhlásenie konkurzu, ktoré môže obmedziť dispozíciu s jej majetkom. • Za záväzky z Dlhopisov zodpovedá výlučne Emitent a žiadna iná osoba zo Skupiny emitenta, pričom Emitent je len holdingovou spoločnosťou bez významnej vlastnej podnikateľskej činnosti. Emitent zároveň čelí riziku z čiastočnej zmeny svojej kapitálovej štruktúry po znížení základného imania. • Skupina emitenta čelí rôznym meteorologickým, geologickým či iným javom, ktoré by mohli narušiť prevádzku jej nehnuteľností.
D.3	Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre cenné papiere.	Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom sú: • Dlhopisy sú komplexný finančný nástroj a vhodnosť takejto investície musí investor vzhľadom na svoje znalosti a zázemie starostlivo zvážiť. • Nepriaznivé zmeny na trhoch alebo hospodárstve štátov v regióne, napríklad v dôsledku pretrvávania alebo prehĺbenia dlhovej krízy v eurozóne, môžu mať nepriaznivý vplyv na hodnotu Dlhopisov a na finančnú situáciu a výkonnosť Emitenta. • 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. • Dlhopisy rovnako ako akákoľvek iná pôžička podliehajú riziku nesplatenia. Za určitých okolností môže dôjsť k tomu, že Emitent nebude schopný splácať záväzky z Dlhopisov. • Prijatie akéhokoľvek ďalšieho dlhového financovania Emitentom môže znamenať nižšie uspokojenie pohľadávok z Dlhopisov v prípade konkurzu, reštrukturalizácie, likvidácie alebo iného obdobného konania vo vzťahu k Emitentovi. • Obchodovanie s Dlhopismi môže byť menej likvidné ako obchodovanie s inými dlhovými cennými papiermi. • Zmena právnych predpisov v budúcnosti môže negatívne ovplyvniť hodnotu Dlhopisov. • Investičné aktivity niektorých investorov sú predmetom regulácie a je na zvážení takeého investora, či je pre neho investícia do Dlhopisov prípustná.

Prvok	Požiadavka na zverejnenie
	- Návratnosť investícií do Dlhopisov môžu negatívne ovplyvniť rôzne poplatky tretích strán (napr. poplatky za vedenie evidencie Dlhopisov). - Návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť negatívne ovplyvnená daňovým zaťažením vrátane možného znovuzavedenie zrážkovej dane. - Návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť negatívne ovplyvnená výškou inflácie. - Dlhopisy s pohyblivou úrokovou sadzbou predstavujú riziko pre investora, ktorý si dodatočne nezabezpečil budúcu výšku referenčnej sadzby a nebude schopný si vopred stanoviť celkový výnos investície do Dlhopisov.

Oddiel E - Ponuka

Prvok	Požiadavka na zverejnenie
E.2b	Dôvody ponuky a použitia výnosov, ak sú iné než tvorba zisku alebo zaistenie proti určitým rizikám. Účelom použitia finančných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov je rozvoj podnikateľských aktivít Emitenta a výplata akcionárom Emitenta z dôvodu zníženia základného imania Emitenta. Čistý výťažok Emisie bude po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s emisiou v odhadovanej výške okolo 620 000 EUR použitý na vyššie uvedený účel.
E.3	Opis podmienok ponuky. Predpokladaný objem Emisie (t.j. najvyššia suma menovitých hodnôt) je 38 000 000 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. Primárny predaj (upisovanie) Dlhopisov potrvá odo dňa 18. decembra 2013 do dňa 27. decembra 2013 (12:00 hod.). Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t.j. začiatku pripisovania Dlhopisov na príslušné účty) a zároveň aj dňom vydania Dlhopisov bude 18. december 2013. Dlhopisy budú vydávané priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t.j. pripisovania na príslušné majetkové účty) skončí najneskôr jeden (1) mesiac po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov alebo jeden (1) 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 (1) 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. Dlhopisy budú na základe pokynu Hlavného manažéra bez zbytočného odkladu pripísané na účty Majiteľov dlhopisov vedené v Príslušnej evidencii.

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
E.4	Opis všetkých záujmov, ktoré sú pre Emisiu/ponuku podstatné, vrátane konfliktných záujmov.	Nepoužije sa. 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.
E.7	Odhadované náklady, ktoré Emitent alebo ponúkajúci účtuje investorovi.	Emitent ani Hlavný manažér neúčtujú investorom žiadne náklady ani poplatky v súvislosti s primárnym predajom Dlhopisov. Pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu formou verejnej ponuky na základe súhlasu udelenému finančným sprostredkovateľom s použitím tohto Prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzovníka, v súčasnosti vo výške 0,15% z Menovitej hodnoty dlhopisov, najmenej však 40 EUR.

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 byť investormi starostlivo vyhodnotené pred uskutočnením rozhodnutia o investovaní do Dlhopisov.

Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s radom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené nižšie v tejto časti. V rámci svojej činnosti v oblasti realitného trhu Emitent čelí viacerým rizikám typickým pre realitný trh. Ide napríklad o riziká spojené s nepriaznivým vývojom trhového nájomného alebo dopytu po prenájme nehnuteľností ako aj závislosť Emitenta na prenájme nehnuteľností a s tým spojené riziko zníženia kredibility nájomcov či riziko predčasného ukončenia nájmu zo strany nájomcov ale aj vo všeobecnosti riziká spojené s nízkou likviditou na trhu s nehnuteľnosťami. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia, sú uvedené nižšie.

Väčšina rizík sa vzťahuje na celú Skupinu emitenta a keďže Emitent je vrchnou holdingovou spoločnosťou Skupiny emitenta, ktorá tvorí konsolidovaný celok s Emitentom, všetky tieto riziká ovplyvňujú aj Emitenta.

Poradie rizikových faktorov popísaných nižšie nenaznačuje ich význam pre Emitenta, pravdepodobnosť ich výskytu ani ich potenciálny vplyv na činnosť Emitenta. Ďalšie riziká a neistoty, vrátane tých, o ktorých Emitent v súčasnej dobe nevie, alebo ktoré považuje za nepodstatné, môžu mať takisto vplyv na jeho podnikanie, finančnú situáciu alebo hospodárske výsledky. Nasledujúci popis rizikových faktorov nie je vyčerpávajúci, nenahrádza žiadnu odbornú analýzu alebo údaje uvedené v tomto Prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce z tohto Prospektu a v žiadnom prípade nie je akýmkoľvek investičným odporúčaním.

2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

(a) Finančné riziká

Kreditné riziko

Kreditné riziko znamená riziko neschopnosti dlžníka plniť svoje záväzky z finančných alebo obchodných vzťahov, ktoré môže viesť k finančným stratám. Kreditné riziko je riadené na úrovni Skupiny emitenta. Skupina emitenta je vystavená kreditnému riziku najmä z prenájmu nehnuteľností (primárne obchodné

pohľadávky) a z finančných aktivít vrátane vkladov v bankách a finančných inštitúciách a pôžičiek poskytnutých tretím osobám.

Bonita dlžníka je posudzovaná individuálne a pre významné nájomné zmluvy sú vyžadované záruky vo forme kaucii či bankových záruk vo výške niekoľkých mesačných nájomov. Platby za služby spojené s nájomom sa všeobecne vykonávajú vo forme záloh, čím dochádza k zníženiu rizika nezaplatených pohľadávok. Pred poskytnutím úveru (pôžičky) sa ohodnotí bonita dlžníka a posúdenie rizika, a zvažuje sa potreba zabezpečenia. Významné porušenie záväzkov dlžníkmi Emitenta alebo Skupiny emitenta by mohla negatívne ovplyvniť schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

Riziko likvidity

Riziko likvidity zahŕňa riziko neschopnosti financovať aktíva podľa zmluvnej doby splatnosti a úrokovej sadzby, splácať včas svoje záväzky a neschopnosť speňažiť aktíva za primeranú cenu v primeranom časovom rozpätí. Skupina emitenta používa rozličné metódy na riadenie rizika likvidity, napríklad riadi riziko likvidity priebežným monitorovaním plánovaného a aktuálneho cash flow tak, že svoje investície do nehnuteľností financuje dlhodobo, pravidelne refinancuje a príjmami z nájomného a zo služieb spojených s nájomom pokrýva krátkodobé záväzky a čiastočne aj investície do nehnuteľností. Napriek všetkým opatreniam môže toto riziko nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Skupiny emitenta.

Riziko menových kurzov

Prevažná časť tržieb a nákladov Skupiny emitenta je primárne realizovaná v mene euro. Skupina emitenta je vystavená riziku menových kurzov v súvislosti s predajom, nákupom a financovaním, ktoré je denominované v inej mene ako v mene euro, prevažne v českých korunách. Skupina emitenta znižuje toto riziko uzatváraním menových zaist'ovacích transakcií (hedgingu). Na úrovni Skupiny emitenta sú všeobecne záväzky denominované v mene, v ktorej sú denominované aktivity generujúce príslušný cash flow financované týmito záväzkami. To zaisťuje prirodzené ekonomické zabezpečenie bez použitia menového zaistenia. Úroky z úverov (pôžičiek) sú denominované v mene týchto úverov (pôžičiek). Nemožno však vylúčiť, že sa opatrenia na zamedzenie menového rizika ukážu ako nedostatočné a nezabránia potenciálnemu negatívnemu vplyvu na hospodárske výsledky Skupiny emitenta.

Riziko úrokovej sadzby

Nestabilita úrokových sadzieb môže mať priamy vplyv na hodnotu úrokových výnosových aktív a úročených záväzkov Skupiny emitenta. Úverové portfólio Skupiny emitenta je zložené najmä z dlhodobých bankových úverov s pohyblivou úrokovou sadzbou založenou na príslušných referenčných sadzbách alebo s pevnou úrokovou sadzbou, ktorú nestabilita úrokovej sadzby ovplyvní pri prípadnom refinancovaní. Opatrenia na zamedzenie rizika úrokovej sadzby sa môžu ukázať ako nedostatočné a ich prípadné zlyhanie by mohlo mať negatívny vplyv na hospodárske výsledky Skupiny emitenta.

Cenové riziko

Hospodárske výsledky Skupiny emitenta sú závislé najmä na trhovej výške nájomného. Ak by bola Skupina emitenta nútená znižovať nájomné z dôvodu trhového zníženia cenovej hladiny nájomov, mohla by mať táto skutočnosť negatívny vplyv na hospodárske výsledky Skupiny emitenta, vrátane vplyvu na trhovú hodnotu jej nehnuteľností.

(b) Prevádzkové riziká

Riziko konkurencie

Skupina emitenta podniká v oblasti realitného trhu, na ktorom musí pružne reagovať na meniacu sa situáciu, na správanie konkurencie a požiadavky nájomcov a spotrebiteľov. Napriek tomu, že Skupina emitenta má v portfóliu významné nehnuteľnosti, čelí na realitnom trhu veľkému počtu konkurentov, ktorý sa neustále zväčšuje s pribúdaním nových realitných projektov. Zvýšenie konkurencie vrátane budovania nových realitných projektov preto môže nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, postavenie na trhu, predaj, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Skupiny emitenta.

Riziko straty kľúčových osôb

Kľúčovými osobami v Skupine emitenta sú najmä členovia manažmentu podieľajúci sa na vytváraní a realizácii kľúčových stratégií. Ich činnosť je rozhodujúca pre celkové riadenie Skupiny emitenta a uskutočňovanie jej stratégie. Skupina emitenta vynakladá úsilie na udržanie týchto osôb a to aj napriek silnejúcemu dopytu po kvalifikovaných osobách vo finančnom a realitnom sektore. Nemožno ale zaručiť, že tieto osoby si Skupina emitenta udrží alebo že bude schopná osloviť a získať iné osoby, ktoré ich nahradia. Strata týchto osôb by mohla negatívne ovplyvniť podnikanie Skupiny emitenta, jej hospodárske výsledky a finančnú situáciu.

Riziko úniku informácií

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

Riziko závislosti na prenájme nehnuteľností a faktoroch ovplyvňujúcich dopyt po prenájme nehnuteľností

Hospodárske výsledky Skupiny emitenta sú závislé primárne na udržiavaní čo najvyššej obsadenosti nehnuteľností v ich vlastníctve takými nájomcami, ktorí sú ochotní a schopní riadne a včas platiť dohodnuté nájomné. Dopyt po prenájme kancelárskych priestorov je závislý okrem iného aj od všeobecných ekonomických podmienok na trhu ako je rast hrubého domáceho produktu, miera nezamestnanosti, inflácie či investícií. Akákoľvek výraznejšia strata nájomcov, prípadne pokles dopytu po prenájme administratívnych budov alebo kancelárskych plôch by mohla negatívne ovplyvniť hospodársku a finančnú situáciu Skupiny emitenta.

Riziko nestabilného prostredia Eurozóny

Súčasná situácia v Európe a nevyriešené otázky týkajúce sa pomoci neúmerne zadlženým členom EÚ vystavuje členské aj nečlenské krajiny Eurozóny riziku spojenému so stratégiou pomôcť príliš zadlženým štátom Eurozóny. V prípade neschopnosti niektorých štátov EÚ splácať pôžičky z Európskeho (finančného) stabilizačného mechanizmu a s tým súvisiacej potreby finančnej výpomoci zo strany ostatných členských štátov EÚ môže dôjsť k zhoršeniu podnikateľského prostredia a celkovej ekonomickej situácie v Slovenskej republike a v Českej republike a tiež v ostatných štátoch EÚ, od ktorých sú tieto krajiny obchodne závislé. Nepriaznivé makroekonomické podmienky môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, postavenie na trhu, predaj, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Skupiny emitenta.

Riziko predčasného ukončenia nájomnej zmluvy zo strany nájomcov

Nájomné zmluvy uzatvárané s jednotlivými nájomcami administratívnych priestorov vo vlastníctve Skupiny emitenta zväčša upravujú následky prípadov porušenia nájomnej zmluvy alebo spôsob predčasného skončenia.

Veľkú časť uzatvorených nájomných zmlúv tvoria dlhodobé nájmy a ich prípadné predčasné ukončenie zo strany významného nájomcu, ktorého sa nepodarí nahradiť v primeranom čase, by mohlo mať podstatný vplyv na hospodárske výsledky Skupiny emitenta.

Riziko súvisiace s vývojom trhového nájomného

Skupina emitenta čelí riziku, že priemerná trhovú výška nájomného môže mať v budúcnosti klesajúci trend a to najmä ak by ponuka administratívnych priestorov na nájom v podstatnej miere prevýšila dopyt po nich. Prípadné zníženie trhového nájomného by mohlo mať negatívny dopad na hospodárske výsledky Skupiny emitenta.

Závislosť od kredibility nájomcov

Skupina emitenta je do veľkej miery závislá na platobnej schopnosti nájomcov. Akékoľvek zhoršenie ich platobnej disciplíny môže v konečnej podobe viesť k neplateniu nájomného v dohodnutej výške, čo by mohlo negatívne zasiahnuť cash flow Skupiny emitenta. V prípade potreby núteného vymáhania pohľadávok nesplatených nájomcami by zároveň vznikli administratívne náklady na ich súdne vymáhanie. Takáto situácia by mohla negatívne ovplyvniť finančnú situáciu a hospodárske výsledky Skupiny emitenta.

Riziká spojené s poistením majetku

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

Riziko spojené s nepresnosťou ocenenia

Tento prospekt obsahuje informácie o reálnej hodnote (fair value) investícií v nehnuteľnostiach (investment properties) Skupiny emitenta určenej nezávislými znalcami (valuátormi) a Emitentom a ktorá bola stanovená v súlade s medzinárodnými účtovnými štandardami IFRS a overená audítorom. Reálne hodnoty (fair value) investičných nehnuteľností sú určené buď nezávislými znalcami, alebo manažmentom Emitenta, v oboch prípadoch na základe aktuálnych trhových cien a podmienok. Majetok je ocenený metódou reálnych hodnôt v súlade s medzinárodnými štandardami oceňovania. Nezávislí znalci sú držiteľmi uznávanej a relevantnej profesionálnej kvalifikácie a majú skúsenosti s miestnymi trhovými podmienkami a odvetvím oceňovaných nehnuteľností. Vzhľadom k unikátnosti realitného odvetvia je ocenenie nehnuteľností neodmysliteľne subjektívne a tak podlieha neistote. Ocenenie nehnuteľností závisí od faktorov posudzovaných pri oceňovaní a použitých metód oceňovania. Okrem toho sú ocenenia nehnuteľností založené na predpokladoch, ktoré nemusia byť správne, najmä ak je na konkrétnom trhu nedostatok použiteľných trhových informácií z relevantných porovnateľných transakcií. Zmena v použitých faktoroch a predpokladoch môže spôsobiť zásadný rozdiel vo výsledku ocenenia. Ocenenie majetku nemusí odzrkadľovať jeho skutočnú trhovú hodnotu, alebo odhadovaný výnos takého majetku.

Zmena vo faktoroch alebo predpokladoch, vrátane zhoršenia pretrvávajúcich trhových alebo ekonomických podmienok, môže taktiež spôsobiť, že reálna hodnota ku konkrétnemu dňu ocenenia bude určená ako reálna strata. Za takýchto okolností by bol Emitent povinný vykázať negatívnu zmenu hodnoty ako stratu vyplývajúcu z precenenia investičného majetku na reálnu hodnotu v rámci konkrétného účtovného obdobia. Ak sú takéto straty významné, môžu mať nepriaznivý vplyv na finančnú kondíciu a prevádzkový výsledok Skupiny emitenta.

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 preťahy v predajnom procese, prípadné zníženie predajnej ceny nehnuteľnosti v dôsledku napr. zlého načasovania predaja, môžu mať nepriaznivý vplyv na finančné výsledky a celkové hospodárenie Skupiny emitenta.

Riziko súvisiace s umiestnením existujúcich projektov

Hodnota nehnuteľnosti závisí do značnej miery od exkluzivity danej lokality. Ak sa zaujímavosť danej lokality v budúcnosti zmení, môže to viesť k sťaženiu prenajímania nehnuteľnosti za súčasných podmienok ťažšie a k možnému zníženiu požadovaného nájomného a k zníženiu celkovej hodnoty nehnuteľnosti. Dlhodobá nízka obsadenosť nehnuteľnosti alebo nedosiahnutie plánovanej výšky nájomného môže dlhodobo negatívne ovplyvniť výnosnosť daného projektu a tým aj hospodársku situáciu Skupiny emitenta.

Riziko zmeny akcionárskej štruktúry Emitenta

Hoci si Emitent nie je vedomý plánov na zmeny v akcionárskej štruktúre, v prípade zmeny akcionárov Emitenta či zmeny podielov týchto akcionárov na základnom imaní Emitenta môže dôjsť k zmene kontroly a úprave stratégie Skupiny emitenta, ktorá môže mať iné ciele ako doterajšie. Zmena cieľov Emitenta potom môže mať vplyv na jeho hospodárske výsledky a schopnosť plniť svoje záväzky.

Riziko refinancovania existujúcich záväzkov a financovania prípadných nových akvizícií

V konsolidovanej kapitálovej štruktúre Emitenta figuruje dlhové financovanie, ktoré má rozdielne konečné splatnosti. Emitent nevylučuje potrebu v budúcnosti opäť využiť iné zdroje než svoje vlastné k úhrade záväzkov z Dlhopisov CEETA 6,50% / 2016 ako aj iných existujúcich či budúcich záväzkov, vrátane záväzkov z týchto Dlhopisov. Významné zhoršenie podmienok na trhu s bankovým financovaním alebo na kapitálovom trhu v čase, kedy Emitent či spoločnosti zo Skupiny emitenta budú žiadať o nové financovanie by mohlo mať negatívny vplyv na schopnosť Emitenta splniť si svoje záväzky z Dlhopisov. S využitím cudzích zdrojov financovania je ďalej spojený nielen obmedzenejší prístup k novým zdrojom financovania, ale taktiež znížená flexibilita v rozhodovaní manažmentu plynúca z rôznych ustanovení v zmluvách o úvere. Uvedené môže mať negatívny dopad na schopnosť Emitenta splniť si svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko súdnych sporov

Vzhľadom na povahu a oblasť podnikania Skupiny emitenta nie je možné vylúčiť prípadné súdne spory. Preto je potrebné počítať s rizikom prípadných prehratých súdnych sporov, ktoré môžu mať v konečnom dôsledku dopad na finančnú situáciu Skupiny emitenta a tým aj na schopnosť Emitenta splácať svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko závislosti Emitenta na podnikaní jeho dcérskych spoločností

Emitent je holdingovou spoločnosťou, ktorá primárne drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach vo svojej skupine. Z tohto dôvodu je Emitent závislý najmä od príjmov z dividend prípadne z 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 Emitenta a na jeho schopnosť splniť si svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko nároku investora iba voči Emitentovi ako holdingovej spoločnosti

Dlhopisy sú vydané výlučne Emitentom, ktorý je jedinou zaviazanou osobou z Dlhopisov. Žiadna z dcérskych spoločností Emitenta neposkytuje ohľadom Dlhopisov žiadne ručenie ani inú formu zabezpečenia, ktorá by

umožňovala Majiteľom dlhopisov uplatňovať akékoľvek nároky z Dlhopisov priamo voči ktorejkoľvek z dcérskych spoločností Emitenta.

Riziko zmeny kapitálovej štruktúry Skupiny emitenta po znížení základného imania Emitenta

Skupina emitenta je financovaná z viacerých zdrojov. Pred vydaním Emisie sú to primárne: (i) zdroje od akcionárov (vo forme vkladov do základného imania Emitenta a ostatných zložiek vlastného imania Emitenta), (ii) finančné prostriedky, ktoré Emitentovi poskytla PABK na základe Zmluvy o vystavení vlastnej zmenky zo dňa 30. apríla 2013 uzavretej medzi Emitentom a PABK, (iii) zdroje z vydania Dlhopisov CEETA 6,50% / 2016 a (iv) jednotlivé bankové financovania poskytnuté jednotlivým dcérskym spoločnostiam Emitenta. Po znížení základného imania a poskytnutí plnenia akcionárom Emitenta z dôvodu zníženia základného imania Emitenta sa kapitálová štruktúra Skupiny emitenta čiastočne zmení v tom, že sa znížia zdroje financovania od akcionárov Emitenta a to z prostriedkov získaných z cudzích zdrojov, vrátane výťažku z tejto Emisie.

Riziko začatia šikanózneho konkurzného konania

So začatím konkurzného konania sú vo všeobecnosti spojené právne účinky predpokladané Zákonom o konkurze (najmä obmedzenia týkajúce sa možnosti dlžníka nakladať so svojím majetkom), ktoré nastanú bez ohľadu na to, či je návrh na vyhlásenie konkurzu opodstatnený, alebo nie. Okrem iného je dlžník podľa § 14 ods. 5 Zákona o konkurze po začatí konkurzného konania povinný obmedziť výkon svojej činnosti len na bežné právne úkony (ak dlžník poruší túto povinnosť, platnosť právneho úkonu tým nie je dotknutá, právnomu úkonu však možno v konkurze odporovať). Všeobecne teda nemožno vylúčiť, že aj v prípade začatia konkurzného konania proti Emitentovi alebo inej spoločnosti zo Skupiny emitenta na základe neopodstatneného návrhu na vyhlásenie konkurzu, disponovanie s majetkom Skupiny emitenta by mohlo byť obmedzené, čo by sa mohlo negatívne prejavovať na finančnej situácii a výsledkoch podnikania Skupiny emitenta.

Prírodné katastrofy

Žiadnemu odvetviu sa nevyhýbajú prírodné katastrofy, ktoré môžu mať zničujúci dopad na chod spoločností. Extrémne meteorologické, geologické či iné javy by mohli prerušiť prevádzku jednotlivých spoločností v Skupine emitenta. V závislosti od rozsahu takejto udalosti môže tiež dôjsť ohrozeniu života a zdravia nájomcov a zamestnancov Skupiny emitenta alebo k poškodeniu či dokonca zničeniu je majetku. Takéto prírodné javy môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, postavenie na trhu, predaj, reputáciu, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Skupiny emitenta.

2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

Všeobecné riziká spojené s Dlhopismi

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

- (a) mať dostatočné vedomosti a skúsenosti pre ocenenie Dlhopisov a zhodnotenie výhod a rizík investície do Dlhopisov vrátane informácií uvedených v tomto Prospekte alebo akomkoľvek jeho dodatku či doplnení, priamo alebo odkazom;
- (b) mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu k tomu, aby bol pripravený niesť všetky riziká investície do Dlhopisov;
- (c) úplne rozumieť podmienkam Dlhopisov uvedeným v článku 4.4 „Popis a podmienky Dlhopisov“; a

- (d) 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 znášať možné riziká.

Dlhopisy ako komplexný finančný nástroj

Dlhopisy predstavujú komplexný finančný nástroj. Potenciálny investor by nemal investovať do Dlhopisov, ktoré sú komplexným finančným nástrojom, bez odborného posúdenia (ktoré urobí sám alebo spolu s finančným poradcom) vývoja výnosu Dlhopisu za meniacich sa podmienok determinujúcich hodnotu Dlhopisov a vplyvu, ktorý bude takáto investícia mať na investičné portfólio potenciálneho investora.

Riziko prijatia ďalšieho dlhového financovania Emitentom

Prijatie akéhokoľvek ďalšieho dlhového financovania alebo vydanie ďalších dlhopisov môže spôsobiť, že v prípade konkurzu, reštrukturalizácie, likvidácie alebo iného obdobného konania vo vzťahu k Emitentovi budú pohľadávky z Dlhopisov, uspokojené v menšej miere, ako keby k prijatiu takého dlhového financovania nedošlo. S rastom dlhového financovania Emitenta tiež rastie riziko, že sa Emitent môže dostať do omeškania s plnením svojich záväzkov z Dlhopisov.

Riziko likvidity

Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, ale neexistuje istota, že sa vytvorí dostatočne likvidný sekundárny trh s Dlhopismi. Skutočnosť, že Dlhopisy môžu byť obchodované na regulovanom voľnom trhu, nemusí nutne viesť k vyššej likvidite Dlhopisov. Na nelikvidnom trhu nemusí byť investor schopný kedykoľvek prediť Dlhopisy za adekvátnu trhovú cenu.

Poplatky

Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných sprostredkovateľom kúpy/predaja Dlhopisov alebo účtovaných relevantným zúčtovacím systémom používaným investorom. Takáto osoba alebo inštitúcia si môže účtovať poplatky za zriadenie a vedenie účtu, na ktorom sú Dlhopisy evidované, prevody cenných papierov, služby spojené s úschovou cenných papierov, a pod. Emitent preto odporúča budúcim investorom do Dlhopisov, aby sa zoznámili s podkladmi, na základe ktorých budú účtované poplatky v súvislosti s Dlhopismi.

Riziko nesplatenia

Dlhopisy rovnako ako akákoľvek iná pôžička podliehajú riziku nesplatenia. Za určitých okolností môže dôjsť k tomu, že Emitent nebude schopný splácať záväzky z Dlhopisov a hodnota Dlhopisov môže byť pre majiteľov Dlhopisov pri ich odkúpení nižšia ako výška ich pôvodnej investície, a za určitých okolností môže byť hodnota Dlhopisov aj nula.

Riziko predčasného splatenia

Ak dôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov v súlade s ich podmienkami pred dňom ich splatnosti, je Majiteľ dlhopisov vystavený riziku nižšieho ako predpokladaného výnosu.

Zdanenie

Potenciálni investori by si mali byť vedomí, že môžu byť povinní zaplatiť dane alebo iné nároky či poplatky v súlade s právom a zvyklosťami štátu, v ktorom dochádza k prevodu Dlhopisov, alebo iného v danej situácii relevantného štátu. V niektorých štátoch nemusia byť k dispozícii žiadne oficiálne stanoviská daňových úradov alebo súdne rozhodnutia k finančným nástrojom ako sú dlhopisy. V tomto ohľade by potenciálni investori mali

okrem rizík uvedených v tomto článku rovnako zväžiť informácie obsiahnuté v článku 4.6 „Zdanenie a devízová regulácia v Slovenskej republike“ a prípadné ďalšie informácie o zdanení obsiahnuté v tomto Prospekte. Investori by sa nemali pri nadobudnutí, predaji či splatení Dlhopisov spoliehať na stručné a všeobecné zhrnutie daňových otázok obsiahnutých v tomto Prospekte, ale mali by sa poradiť ohľadom ich individuálneho zdanenia s daňovými poradcami. Prípadné zmeny daňových predpisov môžu spôsobiť, že výsledný výnos Dlhopisov bude nižší, než investori pôvodne predpokladali alebo že investorovi môže byť pri predaji alebo splatnosti Dlhopisov vyplatená nižšia čiastka, ako pôvodne predpokladal.

Riziko zrážkovej dane

Výnosy z Dlhopisov v čase vyhotovenia Prospektu nepodliehajú zrážkovej dani s výnimkou výnosov vyplácaných daňovníkom nezaložených alebo nezriadených na podnikanie, Fondu národného majetku Slovenskej republiky a Národnej banky Slovenska. Vzhľadom na relatívne čerstvú zmenu daňového režimu, neexistuje ustálená aplikačná prax. Zároveň bola predmetná zmena daňovej legislatívy prijatá bez akejkoľvek relevantnej diskusie, ktorá je zvyčajne štandardnou súčasťou legislatívneho procesu. Tento fakt síce nevytvára pochybnosti o jej platnosti a účinnosti, avšak rýchlosť jej prijatia vytvára negatívne vyhliadky na predvídateľnosť a stabilitu slovenského daňového prostredia a tým pádom nemožno zaručiť neskoršie zmeny režimu zrážkovej dane, čo by mohlo nepriaznivo ovplyvniť očakávané výnosy z Dlhopisov.

Inflácia

Potenciálni investori by si mali byť vedomí, že Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku a že reálna hodnota investície do Dlhopisov môže klesať zároveň s tým, ako inflácia znižuje hodnotu meny. Inflácia tiež spôsobuje pokles reálneho výnosu z Dlhopisov. Ak výška inflácie prekročí výšku nominálnych výnosov z Dlhopisov, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude negatívna.

Zákonnosť kúpy

Investori by si mali byť vedomí, že kúpa Dlhopisov môže byť predmetom obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov ovplyvňujúcich platnosť ich nadobudnutia. Ani Emitent ani Hlavný manažér nemá, ani nepreberá zodpovednosť za platné nadobudnutie Dlhopisov potenciálnym kupujúcim Dlhopisov, či už podľa právneho poriadku štátu jeho založenia, alebo právneho poriadku štátu kde vykonáva svoju činnosť (pokiaľ sa líšia). Potenciálny kupujúci sa nemôže spoliehať na Emitenta alebo na Hlavného manažéra v súvislosti so svojim rozhodovaním ohľadom platného nadobudnutia Dlhopisov.

Zmena práva

Podmienky Dlhopisov uvedené v článku 4.4 „Popis a podmienky Dlhopisov“ sa riadia právnymi predpismi Slovenskej republiky platnými ku dňu, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený. Zmeny právnych predpisov a zmeny súdnej alebo úradnej praxe po dni, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený, môžu mať nepriaznivý vplyv práva a povinnosti Majiteľov dlhopisov ako aj na finančnú situáciu Emitenta, a teda na jeho schopnosť riadne a včas splatiť Dlhopisy.

Menové riziko

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

Dlhopisy s pohyblivou úrokovou sadzbou

Dlhopisy s pohyblivou úrokovou sadzbou môžu byť považované za investíciu s vysokou volatilitou vzhľadom na to, že Majiteľ dlhopisov čelí riziku pohybu referenčnej úrokovej sadzby a tým pádom neistote vo vzťahu k

budúcej výške celkového výnosu. V prípade, že investor nevykoná žiadne dodatočné zabezpečenie v súvislosti s pohyblivou sadzbou Dlhopisov, bude veľmi ťažké vopred stanoviť celkový výnos investície do Dlhopisov.

Riziko nepredvídateľnej udalosti tzv. „force majeure“

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

3. ÚDAJE O EMITENTOVI

3.1 Zodpovedné osoby

(a) Osoby zodpovedné za informácie

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v článku 3 „Údaje o Emitentovi“ Prospektu je Emitent – spoločnosť CEETA a.s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 45 971 528, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 5175/B, v mene ktorej koná Ing. Roman Korbačka, predseda predstavenstva.

V Bratislave, dňa 5. decembra 2013

CEETA a.s.



Ing. Roman Korbačka

Predseda predstavenstva

(b) Vyhlásenie Emitenta

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.

V Bratislave, dňa 5. decembra 2013

CEETA a.s.



Ing. Roman Korbačka

Predseda predstavenstva

3.2 Zákonní audítori

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

Konsolidovanú účtovnú závierku Emitenta za finančný rok končiaci 31. decembra 2011 a konsolidovanú účtovnú závierku Emitenta za finančný rok končiaci 31. decembra 2012, obe zostavené v súlade s medzinárodnými účtovnými štandardmi IFRS, overila 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, ktorá je držiteľom licencie audítora číslo 96, pričom konkrétnym audítorom zodpovedným za vykonanie auditu k 31. decembru 2011 bol Ing. Martin Kršjak, zapísaný ako člen Slovenskej komory audítorov, držiteľ osvedčenia - licencie UDVA 990 a k 31. decembru 2012 bola Ing. Andrea Tuššová, zapísaná ako člen Slovenskej komory audítorov, držiteľka osvedčenia - licencie UDVA 1083.

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

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

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

3.3 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta

Nasledujúce tabuľky uvádzajú prehľad vybraných historických finančných údajov Emitenta z auditovaných konsolidovaných účtovných závierok Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2011 a za rok končiaci 31. decembra 2012, zostavených v súlade s medzinárodnými účtovnými štandardmi IFRS. Zároveň sa poskytujú vybrané finančné informácie z príbežných konsolidovaných účtovných závierok za 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2012 a 30. júna 2013 tiež zostavených v súlade s Medzinárodnými účtovnými štandardmi IFRS.

Vybrané finančné údaje z konsolidovaného výkazu zisku a strát					
<i>V tisícoch EUR</i>	Za 1. polrok končiaci		Za rok končiaci		
	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
	(neauditované)	(neauditované)	(auditované)	(auditované)	(auditované)
Tržby z prenájmu	7 365	5 133	12 368	852	-
Výnosy z prevádzkovej činnosti celkom	8 107	5 908	13 997	884	-
Zisk/(strata) z prevádzkovej činnosti	5 607	6 057	10 671	(4 930)	-
Finančné výnosy (náklady), netto	(3 757)	(2 973)	(6 908)	(326)	-
Zisk/(strata) pred zdanením	1 850	3 084	3 763	(5 256)	-
Čistý zisk/(strata) po zdanení za obdobie	1 749	1 260	637	(3 846)	-
Priraditeľná:					
Spoločníkom materskej spoločnosti	1 749	1 260	637	(3 846)	-

Strata z kurzových rozdielov týkajúca sa úverov a financovania bola v roku 2013 vyčlenená z prevádzkových nákladov a bola v súlade s požiadavkami IFRS vykázaná v rámci finančných nákladov. Zároveň boli upravené aj porovnateľné obdobia.

Absencia väčšiny údajov za rok 2010 vyplýva zo skutočnosti, že Emitent vznikol 21. decembra 2010 a v roku 2010 nevyvíjal ešte žiadnu obchodnú činnosť.

Konsolidované výsledky Emitenta za roky 2011 a 2012 sú ovplyvnené skutočnosťou, že Emitent v priebehu týchto rokov nepriamo nadobudol 100% majetkové účasti v nasledovných spoločnostiach:

- (a) 10. novembra 2011 akvizícia slovenskej spoločnosti Pribinova 25, s.r.o., ktorá vlastní v Bratislave budovu "Tower 115";
- (b) 27. decembra 2011 akvizícia českej spoločnosti Bea Development, a.s., ktorá vlastní v Prahe budovu "Javor";
- (c) 11. apríla 2012 akvizícia slovenskej spoločnosti Bratislavské nábrežie, s.r.o., ktorá vlastní v Bratislave dva kancelárske bloky viacúčelového komplexu "River Park"; a

- (d) 27. apríla 2012 akvizícia českej spoločnosti Prosek Point s.r.o., ktorá vlastní v Prahe budovu "Prosek Point".

Ak by Emitent nadobudol dcérske spoločnosti uvedené v odsekoch (c) a (d) vyššie už 1. januára 2012, konsolidované výnosy Emitenta za rok 2012 by boli 16,4 mil. EUR (oproti 14 mil. EUR z auditovanej konsolidovanej účtovnej závierke Emitenta za rok 2012), z toho tržby z prenájmu 14,7 mil. EUR (oproti 12,4 mil. EUR z auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Emitenta za rok 2012).

Prostriedky na akvizície uvedené v odsekoch (a) až (d) vyššie, vrátane akvizícií podriadených úverov týchto spoločností, boli poskytnuté akcionármi Emitenta, čo viedlo k výraznému navýšeniu vlastného imania Emitenta.

Vybrané finančné údaje z konsolidovaného výkazu finančnej situácie					
V tisícoch EUR	Za 1. polrok končiaci		Za rok končiaci		
	30.6.2013 (neauditované)	30.6.2012 (neauditované)	31.12.2012 (auditované)	31.12.2011 (auditované)	31.12.2010 (auditované)
Investície v nehnuteľnostiach	224 239	222 514	224 851	82 945	-
Neobežný majetok celkom	227 792	226 555	228 567	84 653	-
Poskytnuté úvery a preddavky	54 680	565	29 054	555	-
Peňažné prostriedky a ekvivalenty					
peňažných prostriedkov	6 155	8 603	7 695	3 354	25
Obežný majetok celkom	65 870	20 234	43 590	30 517	28
Majetok celkom	293 662	246 789	272 157	115 170	28
Vlastné imanie					
Základné imanie	35 652	40 656	90 950	20 925	25
Fondy	17 470	7 822	18 141	4 200	3
Neuhradené straty	(1 471)	(2 586)	(3 209)	(3 846)	-
Vlastné imanie celkom	51 651	45 892	105 882	21 279	28
Záväzky					
Prijaté úvery a pôžičky	100 672	110 752	68 360	6 619	-
Odložený daňový záväzok	13 570	12 285	13 632	5 600	-
Neobežné záväzky celkom	144 208	124 572	84 018	12 430	-
Prijaté úvery a pôžičky	34 701	57 357	74 580	46 907	-
Obežné záväzky celkom	97 803	76 325	82 257	81 461	-
Záväzky celkom	242 011	200 897	166 275	93 891	-
Vlastné imanie a záväzky celkom	293 662	246 789	272 157	115 170	28

Absencia väčšiny údajov za rok 2010 vyplýva zo skutočnosti, že Emitent vznikol 21. decembra 2010 a v roku 2010 nevyvíjal ešte žiadnu obchodnú činnosť.

Investície v nehnuteľnostiach sú účtované v trhových hodnotách. K 31. decembru 2012 bola trhovú hodnotu kancelárskeho portfólia Emitenta, čiže investícií v nehnuteľnostiach 224,9 mil. EUR. Trhovú hodnotu investícií v nehnuteľnostiach je určená buď nezávislými znalcami, alebo manažmentom Emitenta, v oboch prípadoch na základe aktuálnych trhových cien a podmienok. Majetok je ocenený metódou reálnych hodnôt v súlade s medzinárodnými štandardami oceňovania. Aplikované metódy oceňovania sú založené na trhových transakciách podobných nehnuteľností. Nezávislí znalci sú držiteľmi uznávanej a relevantnej profesionálnej kvalifikácie a majú skúsenosti s miestnymi trhovými podmienkami a odvetvím oceňovaných nehnuteľností. Z investícií do nehnuteľností v celkovej výške 224,9 mil. EUR bolo 155,2 mil. EUR ocenených spoločnosťou Jones Lang LaSalle, a 69,7 mil. EUR Emitentom v súlade s medzinárodnými účtovnými štandardami (IFRS)

a overených audítorom. K 31. decembru 2012 bol celý objem investícií do nehnuteľností ocenený použitím metódy trhových výnosov (*yield method*).

V priebehu augusta a septembra 2013 bola trhovú hodnota investícií v nehnuteľnostiach určená spoločnosťou Jone Lang LaSalle v celkovej výške 222,2 mil. EUR.

Vybrané finančné údaje z konsolidovaného výkazu peňažných tokov					
V tisícoch EUR	Za 1. polrok končiaci		Za rok končiaci		
	30.6.2013 (neauditované)	30.6.2012 (neauditované)	31.12.2012 (auditované)	31.12.2011 (auditované)	31.12.2010 (auditované)
Prevádzkové činnosti					
Zisk/(strata) pred zdanením	1 850	3 084	3 763	(5 256)	-
(Zisk)/strata z precenenia investícií v nehnuteľnostiach	-	(2 629)	(4 866)	187	-
Úrokové výnosy a náklady, netto	1 986	2 166	6 197	326	-
Zmena stavu pohľadávok z obchodného styku, iného majetku a ostatných finančných pohľadávok	398	24 145	28 655	(404)	-
Zmena stavu záväzkov z obchodného styku, ostatných záväzkov a finančných záväzkov	(1 712)	(25 286)	(36 087)	303	-
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	4 174	2 542	74	288	-
Investičné činnosti					
Obstaranie investícií v nehnuteľnostiach	-	(13)	(9 685)	(187)	-
Obstaranie dcérskych spoločností (netto, bez peňažných prostriedkov)	-	(19 409)	(19 409)	3 726	-
Poskytnuté úvery	(25 435)	-	(28 900)	-	-
Peňažné toky z investičnej činnosti	(24 217)	(28 123)	(56 053)	3 537	-
Finančné činnosti					
Príjmy zo zvýšenia základného imania	-	23 677	23 677	-	-
Príjmy z dlhodobých pôžičiek	1 678	10 126	88 638	69	-
Splátky úverov	(9 058)	(1 479)	(41 678)	(236)	-
Zaplatené úroky	(2 999)	(1 471)	(9 765)	(292)	-
Peňažné toky z finančnej činnosti	18 884	30 853	60 872	(459)	-
Prírastok peňažných prostriedkov a ekvivalentov peňažných prostriedkov, netto	(1 159)	5 272	4 893	3 366	-
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov na začiatku obdobia	8 266	3 354	3 354	25	25
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov na konci obdobia	7 064	8 603	8 266	3 354	25

Absencia väčšiny údajov za rok 2010 vyplýva zo skutočnosti, že Emitent vznikol 21. decembra 2010 a v roku 2010 nevyvíjal ešte žiadnu obchodnú činnosť.

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 a vývoj Emitenta

Emitent bol založený zakladateľskou listinou zo dňa 2. decembra 2010 podľa slovenského práva ako akciová spoločnosť. Emitent vznikol dňa 21. decembra 2010, kedy došlo k jeho zápisu do obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 5175/B. Emitent bol založený s cieľom získať portfólio veľmi kvalitných, tzv. „prime“ administratívnych budov na Slovensku a v Českej republike zaistujúcich stabilný a diverzifikovaný príjem.

V máji roku 2011 Emitent založil luxemburskú dcérsku spoločnosť CONTINENTAL INVESTMENT HOLDING. Jej prostredníctvom následne v rokoch 2011 a 2012 kúpil 100% podiely v štyroch spoločnostiach, z ktorých každá vlastní jednu kancelársku nehnuteľnosť v Prahe či Bratislave, konkrétne:

- (i) 10. novembra 2011 akvizícia slovenskej spoločnosti Pribinova 25, s.r.o., ktorá vlastní v Bratislave budovu "Tower 115",
- (ii) 27. decembra 2011 akvizícia českej spoločnosti Bea Development, a.s., ktorá vlastní v Prahe budovu "Javor",
- (iii) 11. apríla 2012 akvizícia slovenskej spoločnosti Bratislavské nábrežie, s.r.o., ktorá vlastní v Bratislave dva kancelárske bloky viacúčelového komplexu "River Park", a
- (iv) 27. apríla 2012 akvizícia českej spoločnosti Prosek Point s.r.o., ktorá vlastní v Prahe budovu "Prosek Point".

Prostriedky na vyššie uvedené akvizície boli poskytnuté akcionármi Emitenta, čo viedlo k výraznému navýšeniu vlastného imania Emitenta.

Ku dňu, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený Skupina emitenta vlastní štyri kancelárske budovy s celkovou nájomnou plochou 92 350 m², s celkovou obsadenosťou 89% a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 4,5 roka. K 31. decembru 2012 činila celková bilančná suma Skupiny emitenta 272,2 mil. EUR, hodnota investícií v nehnuteľnostiach (investment property) 224,9 mil. EUR, výška vlastného imania 105,9 mil. EUR, pričom za rok 2012 dosiahli konsolidované tržby Skupiny emitenta 14 mil. EUR, z toho tržby z prenájmu 12,4 mil. EUR.

Ak by do Skupiny emitenta patrili všetky spoločnosti uvedené v odsekoch (i) až (iv) vyššie už od 1. januára 2012, konsolidované výnosy Emitenta za rok 2012 by boli 16,4 mil. EUR (oproti 14 mil. EUR z auditovanej konsolidovanej účtovnej závierke Emitenta za rok 2012), z toho tržby z prenájmu 14,7 mil. EUR (oproti 12,4 mil. EUR z auditovanej konsolidovanej účtovnej závierke Emitenta za rok 2012).

K 30. septembru 2013 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájomov 15,3 mil. EUR.

(b) Základné údaje o Emitentovi

Obchodné meno:	CEETA a.s.
Miesto registrácie:	Slovenská republika, obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 5175/B, IČO: 45 971 528
Vznik eminenta:	Emitent vznikol dňa 21. decembra 2010, kedy došlo k jeho zápisu do obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 5175/B
Doba trvania:	Emitent bol založený na dobu neurčitú.

Spôsob založenia:	Emitent bol založený ako akciová spoločnosť zakladateľskou listinou zo dňa 2. decembra 2010. Emitent bol založený bez výzvy na upísanie akcií.
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Právny poriadok, podľa ktorého bol Eminent založený:	Emitent bol založený a existuje podľa právnych predpisov Slovenskej republiky.
Sídlo:	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – Staré Mesto, Slovenská republika
Telefónne číslo:	+ 421 2 323 54 362
Základné imanie:	Základné imanie Emitenta predstavuje 35 652 400 EUR. Základné imanie Emitenta je rozvrhnuté na 90 950 ks kmeňových akcií na meno v listinnej podobe, s menovitou hodnotou každej akcie 392 EUR. Upísané základné imanie bolo v plnom rozsahu splatené.
Zakladateľská listina a stanovy:	Emitent bol založený zakladateľskou listinou dňa 2. decembra 2010 spísanou vo forme notárskej zápisnice č. N 1559/2010, Nz 49049/2010. Emitent zároveň vydal stanovy, ktoré upravujú základné vzťahy v spoločnosti. Posledné znenie stanov Emitenta bolo schválené valným zhromaždením Emitenta dňa 17. mája 2013.
Predmet činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v článku II. stanov Emitenta (zoznam predmetu podnikania vid' v článku 3.6(a) „Predmet činnosti“ tohto Prospektu).
Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Eminent vykonáva svoju činnosť	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä, nie však výlučne nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení): • Obchodný zákonník; • zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník; • zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon); • zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení; • zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov; • zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov; • zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii.

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

(i) Nesplatené úvery Emitenta a investičné nástroje emitované Emitentom

Emitent je spoločnosť založená v roku 2010, ktorá sa počas svojej existencie nikdy neocitla v platobnej neschopnosti. Ku dňu, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený neexistuje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb, ktoré by boli relevantné vo vzťahu k posúdeniu platobnej schopnosti Emitenta, resp. schopnosti Emitenta splatiť si svoje záväzky z Dlhopisov, s výnimkou

(A) dňa 29. novembra 2013 bola medzi Emitentom a PABK uzavretá Zmluva o vystavení vlastnej zmenky, na základe ktorej poskytla PABK Emitentovi finančné prostriedky vo výške 28 900 000 EUR s úrokom 9% p.a. a Emitent vystavil vlastnú zmenku, na základe ktorej sa zaviazal zaplatiť PABK dňa 20. decembra 2013;

(B) emisia Dlhopisov CEETA 6,50% / 2016; a

(C) prehľad nesplatených úveroch dcérskych spoločností Emitenta je uvedený v článku 3.14 „Významné zmluvy“ tohto Prospektu.

(ii) *Záložné a obdobné práva viaznúce na majetku Emitenta*

Ku dňu, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený neviazu na majetku Emitenta žiadne záložné, ani obdobné práva či obmedzenia. Bez toho aby tým bola dotknutá predošlá veta, Emitent pre úplnosť uvádza, že za účelom zabezpečenia záväzkov dcérskych spoločností Emitenta z úverových zmlúv uvedených v článku 3.14 „Významné zmluvy“ tohto Prospektu, boli založené v prospech veriteľov niektoré aktíva dcérskych spoločností Emitenta uvedené v článku 3.14 „Významné zmluvy“ tohto Prospektu.

(iii) *Zníženie základného imania Emitenta*

Dňa 17. mája 2013 rozhodlo valné zhromaždenie Emitenta o znížení základného imania Emitenta o 55 297 600 EUR na celkovú sumu 35 652 400 EUR. Dňa 30. mája 2013 v obchodnom vestníku bolo zverejnené oznámenie o uložení uznesenia valného zhromaždenia Emitenta o znížení základného imania do zbierky listín a do obchodného registra bolo zníženie základného imania Emitenta zapísané dňa 21. septembra 2013. Prostriedky na akvizície dcérskych spoločností Emitenta, vrátane akvizícií podriadených úverov týchto spoločností, boli poskytnuté akcionármi Emitenta, čo viedlo k výraznému navýšeniu vlastného imania Emitenta, ktoré k 31. decembru 2012 podľa konsolidovanej účtovnej závierky Emitenta bolo 105,9 mil. EUR. Prostredníctvom vyššie uvedeného zníženia základného imania Emitenta bude časť týchto prostriedkov, zodpovedajúcich výške zníženia základného imania, vyplatená akcionárom. Emitent na vyplatenie akcionárov pri znížení základného imania využíva najmä externé zdroje vrátane časti prostriedkov z Dlhopisov CEETA 6,50% / 2016. Účel použitia peňažných prostriedkov získaných vydaním týchto Dlhopisov je, okrem iného, aj výplata akcionárom Emitenta z dôvodu zníženia základného imania Emitenta.

(d) **Investície**

V čase od uverejnenia poslednej konsolidovanej účtovnej závierky za rok 2012 do dňa, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený neboli Emitentom uskutočnené, ani žiadny orgán Emitenta neschválil, ani sa Emitent nezaviazal na žiadne významnejšie budúce investície, ktoré by boli relevantné vo vzťahu k posúdeniu schopnosti Emitenta splatiť svoje záväzky z Dlhopisov. Emitent zvažuje ďalšie akvizície administratívnych budov na trhoch, kde pôsobí. Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu však Emitent nie je voči žiadnej tretej strane zaviazaný akýkoľvek z vyššie uvedených zámerov uskutočniť. Z tohto dôvodu nebolo potrebné, aby Emitent vytvoril predpokladané zdroje finančných prostriedkov potrebných na splnenie takýchto záväzkov.

3.6 Prehľad podnikateľskej činnosti

(a) **Predmet činnosti**

Podľa čl. II. stanov Emitenta je predmetom činnosti Emitenta:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom;
- prenájom hnutel'ných vecí;
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod);
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu;
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb;
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby;
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov;

- reklamné a marketingové služby.

(b) Hlavné činnosti

Hlavnou činnosťou Emitenta je investovanie do kancelárskych budov nepriamo prostredníctvom dcérskych spoločností. Emitent je holdingovou spoločnosťou, ktorá primárne drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach v Skupine emitenta. Medzi hlavné činnosti Skupiny emitenta patrí prenájom vlastných nehnuteľností. Skupina emitenta pôsobí na českom a slovenskom trhu, kde vlastní a spravuje niekoľko tzv. "prime" kancelárskych budov v Prahe a Bratislave celkovo zahŕňajúcich cez 92 000 m² nájomných plôch. Skupina emitenta sa nezaobrá developerskou činnosťou.

Popis jednotlivých hlavných činností (služieb) Emitenta

Emitent bol založený 2. decembra 2010 podľa slovenského práva ako akciová spoločnosť. Emitent bol založený s cieľom získať portfólio veľmi kvalitných, tzv. „prime“ administratívnych budov na Slovensku a v Českej republike zaisťujúcich stabilný a diverzifikovaný príjem. Prostredníctvom svojej luxemburskej dcérskej spoločnosti CONTINENTAL INVESTMENT HOLDING následne v rokoch 2011 a 2012 nadobudol 100% podiely v štyroch spoločnostiach, z ktorých každá vlastní jednu kancelársku nehnuteľnosť v Prahe či Bratislave.

Medzi hlavné činnosti Skupiny emitenta patrí prenájom vlastných nehnuteľností. Skupina emitenta pôsobí výhradne na českom a slovenskom trhu, kde v súčasnosti vlastní a spravuje štyri tzv. "prime" kancelárske budovy s celkovou prenajímateľnou plochou viac ako 92 000 m². Skupina emitenta sa nezaobrá developerskou činnosťou.

Emitent poskytuje in-house správu majetku, tzv. „asset management“ a portfólia a outsourcuje ďalšie služby od expertov z odvetvia, pričom správu nehnuteľností zabezpečuje spoločnosť J&T REAL ESTATE, a.s. a pri budove Prosek Point tieto služby zabezpečuje spoločnosť STRABAG Property and Facility Services a.s..

Emitent považuje za svoje silné stránky:

(i) prvotriedne aktíva:

Emitent vlastní portfólio veľmi kvalitných administratívnych nehnuteľností, zahŕňajúce jeden z najnovších, najväčších a najprestížnejších projektov na Slovensku, projekt River Park.

(ii) stabilný príjem:

Emitent ponúka bezpečný a stabilný príjem z diverzifikovaného realitného portfólia na trhoch, ktoré poskytujú kombináciu stability a potenciálneho rastu. K 30. septembru 2013 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájomov 15,3 mil. EUR a celková obsadenosť portfólia 89%.

(iii) diverzifikácia:

- portfólio 4 budov v 2 krajinách (hlavných mestách);
- celkový mix nájomcov je dobre diverzifikovaný, čo do štruktúry, koncentrácie a doby nájmu. Najväčší nájomca predstavujú iba 17% z celkových zazmluvnených príjmov.

(iv) kvalitné portfólio nájomcov:

portfólio nájomcov zahŕňa niekoľko prestížnych nájomcov z rôznych sektorov, ako napríklad: IBM, RWE, KPMG, J&T BANKA, J&T FINANCE GROUP, Pfizer a pod.

Emitent bude aj v nasledujúcich rokoch pokračovať vo svojich aktivitách, pričom stále bude ťažiskovým pilierom podnikateľskej činnosti dlhodobý prenájom kancelárskych nehnuteľností. V krátkodobom časovom horizonte sa Emitent zameriava predovšetkým na rozvoj svojho existujúceho portfólia, zvýšenie obsadenosti, zvýšenie príjmov z prenájmov a zefektívnenie prevádzkových nákladov.

Prehľad portfólia

Celková hodnota štyroch kancelárskych budov je 222,2 mil EUR. Celkové portfólio 92 350 m² hrubej prenajímateľnej plochy v prvotriednych kancelárskych budovách s vysokou celkovou obsadenosťou 89%, celkovým zazmluvneným ročným príjmom z nájmov viac ako 15,3 mil. EUR a celkovou priemernou dobou expirácie nájomných zmlúv 4,5-roka zabezpečuje stabilný a diverzifikovaný príjem a taktiež poskytuje strednodobý rastový potenciál.

Javor

Budova Javor je luxusnou administratívnou budovou vybavenou nadštandardným interiérom a najmodernejším vybavením a nachádza sa v Prahe 8 (Pobřežní 297/14, Praha, Česká republika), na severovýchodnom okraji centra mesta. Jej poloha rovnako ako jej výnimočne vysoký štandard dizajnu ju robí ideálnou pre top spoločnosti.

Javor ponúka 4 350 m² hrubej prenajímateľnej plochy rozdelenej do troch častí budovy tvoriacich tvar písmena U, s otvoreným átriom v strede. Budova navyše ponúka tri podzemné podlažia pre vnútorné parkovanie. Javor ponúka moderný plán pôdorysu podlaží, ktorý umožňuje rôzne možnosti využitia priestoru.

Budova Javor má 100% obsadenosť s priemernou dobou expirácie nájomných zmlúv 8,1 roka. Hlavným nájomcom je spoločnosť J&T BANKA, a.s.

Prosek Point

Prosek Point je novým kancelárskym komplexom najvyššieho štandardu otvorený v roku 2009, ktorý pozostáva z troch budov s celkovou rozlohou 27 254 m² prenajímateľnej plochy, ktoré sú vzájomne prepojené spoločným podzemným parkoviskom. Okrem podzemného parkoviska sú k dispozícii taktiež externé parkovacie plochy v blízkosti objektov.

Prosek Point sa nachádza v Prahe 9 (Prosecká 852/66, Praha, Česká republika), priamo pri stanici metra, ktorá ponúka vynikajúci prístup k pražskej sieti podzemnej dopravy. Budova sa nachádza približne 15 minút od historického centra a približne 1 km od diaľnice D8, ktorá poskytuje spojenie s mestami ako Teplice, Drážďany a Berlín. Medzinárodné letisko je vzdialené len 16 km. Prosek Point je obklopený námestiami, maloobchodnými predajňami, kaviarňami, parkom a ponúka nádherný výhľad na Prahu. Rozloženie kancelárskych priestorov je v súlade s aktuálnymi požiadavkami nájomcov a ponúka flexibilné využitie pôdorysu.

Budova Prosek Point má 79% obsadenosť s priemernou dobou expirácie nájomných zmlúv 4,0 roka. Hlavnými nájomcami sú spoločnosti RWE a Covidien.

River Park

River Park sa nachádza v mestskej časti Bratislava I (Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava, Slovensko). Situovaný je na ľavom brehu rieky Dunaj vedľa Nového mosta a ťaží tak z výborného umiestnenia. Bezprostredné okolie zahŕňa rezidenčné a rekreačné oblasti (promenáda rieky Dunaj, PKO). Budova sa nachádza približne 1 km východne od historického centra Bratislavy, približne 1 km západne od mostu Lafranconi (súčasť diaľnice D2) a približne 2 km od diaľnice D1.

Súčasťou portfólia sú dva zo štyroch blokov celého komplexu River Park, jedného z najväčších a najprestížnejších projektov na Slovensku, ktorý zahŕňa prvotriedne luxusné kancelárske priestory, hotel Kempinski River Park a luxusné apartmány. Toto všetko sa nachádza v prestížnej lokalite pri centre mesta, priamo pod Bratislavským hradom. Oba bloky ponúkajú vstupnú lobby, obchodné priestory na prízemí a kancelárske priestory od prvého po ôsme poschodie, s celkovou rozlohou 21 963 m² prenajímateľnej plochy. Podzemné parkovisko pozostáva z troch podzemných podlaží, ktoré sa nachádzajú pod celým komplexom. River Park ponúka moderný a flexibilný plán pôdorysu, ktorý umožňuje rôzne možnosti využitia priestoru.

River Park má 98% obsadenosť s priemernou dobou expirácie nájomných zmlúv 7,3 roka. Hlavnými nájomcami sú spoločnosti KPMG a J&T Finance Group.

Tower 115

Tower 115, 28-poschodová budova v mestskej časti Staré mesto (Pribinova 25, Bratislava, Slovensko), je najvyššou kancelárskou budovou v meste a dominantnou črtou panorámy mesta. Kancelárie ponúkajú jedinečné výhľady na Bratislavský hrad a rieku Dunaj. Tower 115 sa nachádza hneď vedľa nového obchodného centra Eurovea a je súčasťou nábrežnej promenády, ktorá ju spája s historickým centrom mesta. Pribinova ulica je jednou z najžiadanejších a najrýchlejšie rastúcich lokalít v Bratislave. Historické centrum bolo rozšírené až k brehu rieky, ktorý sa stal veľmi populárnym miestom pre prechádzky a oddych. Tower 115 má vynikajúci dopravný prístup z ulíc Košická a Karadžičova a zároveň dobré napojenie na diaľnicu D1. Do centra mesta sa dá dostať do piatich minút v závislosti od premávky. Najbližšie medzinárodné letisko, Letisko Milana Rastislava Štefánika, je vzdialené približne 7 km.

Tower 115 ponúka 38 787 m² celkovej prenajímateľnej plochy rozdelenej medzi 2 podzemné podlažia a 28 nadzemných poschodí. V júli 2012 bola vedľa Tower 115 postavená parkovacia garáž s kapacitou 760 parkovacích miest.

Budova Tower 115 ponúka moderný a flexibilný plán pôdorysov podlaží, ktorý umožňuje nájomcom rôzne možnosti prispôsobenia si priestorov.

Tower 115 má 89% obsadenosť s priemernou dobou expirácie nájomných zmlúv 2,8 roka. Hlavnými nájomcami sú spoločnosti IBM a Pfizer.

(c) Hlavné trhy

Trhy, na ktorých Emitent súťaží

Emitent a Skupina emitenta sa vo svojich aktivitách zameriava výhradne na český a slovenský trh s realitami, a to hlavne na segment kancelárskych nehnuteľností.

Zdrojom informácií obsiahnutých v tomto článku sú nasledujúce štúdie spoločnosti Jones Lang LaSalle:

- (a) Prague Office Market Q2 2013;
- (b) Prague City Report Q2 2013 (Trh s nemovitostmi v Praze, 2. čtvrtletí 2013);
- (c) Bratislava City Report Q2 2013 (Trh s nehnuteľnosťami v Bratislave, 2. štvrťrok 2013).

Ekonomická situácia v Českej republike

Po zhoršenom výsledku z 1. štvrťroku klesol odhad celoročného HDP Českej republiky na -0,8%. V krátkodobom horizonte sú vyhliadky možného rastu obmedzené najmä vďaka pokračujúcej európskej dlhovej kríze a záväzkom českej vlády k rozpočtovej zodpovednosti a teda k šetreniu. Maloobchodné tržby

(vrátane predajov automobilov) sa v posledných mesiacoch mierne zotavili a v máji medziročne vzrástli o 1,2%, čo predstavuje druhý mesiac rastu po sebe.

Najvýznamnejšie reformy a zmeny sa začali v roku 2013: penzijná reforma, zmena v sadzbách DPH a spotrebných daniach, zmena sadzby dane z prevodu nehnuteľností z 3% na 4% a certifikáty energetickej účinnosti aj pre budovy na prenájom a predaj.

Trendy realitného trhu v Českej republike

Celkový objem investícií zaznamenaných v prvom polroku 2013 dosiahol približne 400 miliónov eur. Veľká väčšina transakcií, asi 60% celkového objemu sa uskutočnila v Prahe.

Pokiaľ ide o jednotlivé investície, bola najväčšia transakcia v oblasti kancelárskych nehnuteľností kúpa prémiovej kancelárskej budovy Anděl Park. Táto nehnuteľnosť na Prahe 5 s veľkosťou presahujúcou 18 000 m² bola zakúpená spoločnosťou GLL Partners od nemeckého otvoreného fondu SEB za cenu zhruba 65 miliónov eur.

Najaktívnejším sektorom bol v prvom polroku kancelársky trh s celkovým objemom investícií za takmer 200 miliónov eur. Počas prvej polovice roka 2013 sa neuskutočnila žiadna transakcia v oblasti kancelárskych nehnuteľností v regiónoch a investori sa aj naďalej sústredili na hlavné mesto. Najvýznamnejších osem transakcií prebehlo naprieč cenovým spektrom ako aj nehnuteľnými sektormi. Na jednej strane tak kúpila PSN nehnuteľnosť Mercury Business Centre v Prahe 7 od Sberbank a na opačnom konci spektra bol predaj Trianonu v Prahe 4 zakúpený realitným fondom Českej Sporiteľne REICO od Union Investment za zhruba 54 miliónov eur. Ďalšie transakcie zahŕňali kancelárske časti Galerie Butovice, ktoré od ING Bank kúpil súkromný investor, predaj kancelárskych budov patriacich TMW Pramerica, a to projekt Staré Celnice v centru Prahy spoločnosti Invesco RE a projekt Dvorany Office Centre v Prahe 9 spoločnosti Alder Capital SE. Súkromný investor potom kúpil Golden Cross od CPDP za zhruba 16 miliónov eur. V priebehu júla 2013 sa potom očakávalo dokončenie predaja kancelárskeho projektu The Park s cenou za takmer 300 miliónov eur.

V maloobchodnom sektore dosiahli investície 62 miliónov eur. Grécky fond Bluehouse Capital kúpil Obchodné centrum Rýnovka v Jablonci nad Nisou od CPDP, čo je ich už tretia transakcia v portfóliu obchodných centier, v ktorých ako hlavný nájomca figuruje Interspar. Standard Life kúpil zvyšný podiel v retailových parkoch v Olomouci a Ostrave od spoločnosti Pradera za zhruba 30 miliónov eur. Retail park Paráda v Českej Lípe kúpil od Lordshipu Pragorent.

Investičný objem v sektore industriálnych nehnuteľností sa zvýšil, v porovnaní s prvým polrokom roku 2012 až o 75%. Najvýznamnejšou položkou v ňom predstavoval predaj 50% podielu v Prologis European Portfolio spoločnosti Norges Bank a odpredaj novo postaveného priemyslového parku Pilsen West japonskej spoločnosti Kajima, joint venture NBGI a Panttoni.

Celkový objem obchodov doplnil predaj hotelu Palace vlastneného spoločnosťou Warimpex súkromnému českému investorovi. Nový majiteľ prevzal chod hotela po spoločnosti Vienna International Hotelmanagement AG.

Rovnako ako v prvom štvrtroku je na trhu veľký počet projektov v ponuke a postupne sú doplňované ďalšími investíciami, čím sa dostávajú do pokročilejšej fáze predaja. Najaktívnejší ostáva kancelársky priestor ale pokračujú aj menšie transakcie priemyslových projektov. Odhadujeme, že transakcie vo výške zhruba 400 miliónov eur sú už vo finálnej fáze vyjednávania. V priebehu tretieho štvrtroku očakávame, že sa na trh dostanú ďalšie projekty s cieľom predaja počas roka 2013 alebo v prvej polovici 2014. Tie sa budú snažiť využiť súčasne priaznivej situácie na investičnom trhu v Českej republike. Investori sa predovšetkým sústredia na investičné príležitosti so zaujímavou cenou, ktorá sa všeobecne už výrazne priblížila cenovým očakávaniam predávajúcich. Bankové financovanie je aj naďalej veľmi obmedzené a viacero malých a stredne

veľkých obchodov je tak uzatváraných bez bankového financovanie, ktoré je použité až po uzatvorení transakcie.

Česká republika, Praha: kancelárie - aktuálna situácia a očakávaný vývoj

Ponuka a dopyt

V druhom štvrtroku pribudli na pražský kancelársky trh tri menšie projekty o celkovej prenajímateľnej ploche 9 426 m². Nová kancelárska ponuka zahŕňala celkom novo postavený Tetris Office Building v Prahe 4, rekonštrukciu staršieho projektu na Ovocnom trhu 12 v Prahe 1 a ruby House v Prahe 9, ktorý bol po niekoľkých zmenách využitia uvedený na trh tiež ako kancelárska budova.

V súčasnej dobe je vo výstavbe 254 096 m² kancelárií, ktoré by mohli byť dokončené v rokoch 2013 a 2014. Z nich by malo byť približne 78 450 m² dokončených už v priebehu tohto roka. Celkovo by malo byť v roku 2013 dokončených takmer 88 000 m², čo predstavuje cca. 10 % pokles v porovnaní s minuloročným objemom a 47 % pokles oproti 10-ročnému priemeru. V druhej polovici 2013 bude väčšina kancelárií realizovaná v Prahe 1 (66% z celkového objemu očakávanej ponuky v troch projektoch), Prahe 8 (27% v troch projektoch) a Prahe 4 (7% v rámci jediného projektu).

V druhom štvrtroku 2013 zostal celkový objem prenájmov vysoký s 88 143 m² prenajatých plôch, čo predstavuje medziročný nárast o 20,9%. V druhom kvartály sme zaznamenali nárast renegociácií o cca 13,4 percentného bodu, pretože približne 56,9% všetkých transakcií boli renegociácie zmlúv. Taký nárast bol spôsobený predovšetkým rozsiahlymi renegociáciami Raiffeisenbank, NKÚ a RWE. Čistý objem prenájmov dosiahol v 2. štvrtroku 37 975 m². V 2. štvrtroku bolo najviac nových zmlúv uzatvorených v Prahe 4 (25,8% z čistého objemu prenájmov v Prahe) a v Prahe 1 (22,5%).

Voľná kapacita a nájomné

Voľná kapacita v 2. štvrtroku 2013 poklesla o 29 bazických bodov na 12,78%. V porovnaní s minulým kvartálom sme zaznamenali pokles voľných plôch v 6-tich z 10-tich pražských distriktov. Najnižšia miera voľnej kapacity zostala v Prahe 4 (5,9%), Prahe 10 (7,2%) a Prahe 5 (9,3%). Naopak najväčší podiel voľných kancelárskych plôch je dlhodobo v Prahe 9 (30,3%) a v Prahe 7 (26,4%).

Najvyššie dosahované nájomné v kanceláriách v centru mesta je stále medzi 20-21 eur/ m²/mesiac. Vo vnútornej zóne mesta je nájomné stabilné: na Pankráci (Praha 4), na úrovni 15-15 eur/ m²/mesiac, na Smíchove (Praha 5) a v Karlíne- Florenci (Praha 8) na úrovni 16-18 eur/ m²/mesiac. Vo vonkajšej dosahuje nájom 13-14,5 eur/ m²/mesiac.

Ekonomická situácia na Slovensku

V roku 2013 HDP Slovenska predpokladá výraznejšie spomalenie vzhľadom na pretrvávajúcu dlhú krízu, ale taktiež vzhľadom na domáce opatrenia fiškálne konsolidácie. Na politickej úrovni má Slovensko niekoľko možností ako posunúť rast smerom nahor, a napriek tomu, že ako člen Eurozóny nemá kontrolu nad monetárnou či devízovou politikou. Zároveň je však fiškálne politika ovplyvnená vládou prebiehajúcimi opatreniami na konsolidáciu. Zvýšenie daňového zaťaženia, ktoré nadobudlo účinnosť v januári, môže negatívne ovplyvniť oživenie domáceho dopytu, keďže zasahuje najmä podnikateľov a bohatších ľudí, ktorým sa zvyšujú náklady.

Domáci dopyt je tiež zasiahnutý vysokou mierou nezamestnanosti a pomalým rastom reálnych miezd. Ďalším rizikom je zníženie vonkajšieho dopytu vzhľadom na pretrvávajúce problémy Eurozóny, najmä pokiaľ ide o automobilový priemysel, ktorý má zatiaľ podľa IHS v roku 2013 stagnovať.

HDP Slovenska by sa mohla zrýchliť v druhej polovici tohto roka posilneným dopytom domácností a fixných investícií. V prvom prípade ide najmä o oživenie celkovej ekonomiky, čo by mohli viesť k postupnému znižovaniu nezamestnanosti a zároveň k posilneniu rastu reálnych miezd. Priemysel by mal aj naďalej zostať hnacou silou rasu, zatiaľ čo výstavba a maloobchodný predaj budú ťažiť z nízkeho bazického efektu a oživenia domáceho dopytu.

Podrobné údaje naznačujú, že slovenské HDP vzrástlo medziročne o 0,6% v reálnych hodnotách v priebehu prvého štvrťroku 2013. Medzitým sa sezónne očistené číselné údaje rastu HDP dostali medzikvartálne na úroveň 0,2%. Napriek spomaleniu vývozu tovarov a služieb, posledné dáta signalizujú, že čistý export je naďalej jediným ťahúňom rastu slovenského HDP, zatiaľ čo domáci dopyt poklesol o 3,4% medziročne. Podrobné výsledky neboli zväčša prekvapivé, avšak najväčším sklamaním bol údaj o hrubých fixných investíciách, ktoré prepadli o 8,4% medziročne, čo bol najstrmší pokles od roku 2009. Tento údaj bol ovplyvnený predovšetkým klesajúcimi vládnymi investíciami, ktoré súvisia s nižším čerpaním fondov Európskej únie v roku 2013.

Trendy realitného trhu na Slovensku

V 2. štvrťroku 2013 sme zaznamenali iba jednu investičnú transakciu. Heitman predal svoje obchodné centrum Aquario v Nových Zámkoch lokálnemu investorovi. Obchodné centrum Aquario ponúka svojim nájomcom približne 5 400 m² obchodnej plochy.

Celkový objem investícií do nehnuteľností na konci prvej polovice roku 2013 stúpol na úroveň približne 137 miliónov eur a zahŕňa transakcie ako kúpu Apollo Business Centre 4 talianskym Generalli PPF, kúpu výrobných hál Krauss Maffei v Sučanoch realitným fondom spoločnosti TAM, predaj River Park kancelárskeho bloku F spoločnosti J&T Real Estate a už spomínaná transakcia Heitmanu.

Slovensko: kancelárie - aktuálna situácia a očakávaný vývoj

Ponuka a dopyt

Ku koncu druhého štvrťroku 2013 dosiahol celkový objem kancelárskych priestorov v Bratislave úroveň 1,452 milióna m². Podiel nových kancelárskych priestorov štandardu A tvorí 58,5 %, zvyšných 41,5 % predstavujú kancelárie štandardu B. Keďže Panon Office ešte stále nebol dodaný na trh, celková plocha kancelárskych priestorov sa za posledný kvartál nezmenila.

Najviac kancelárskych priestorov štandardu A ostáva situovaných v Bratislave II- 327 316 m², nasleduje Bratislava I- 259 408 m². Najmenej nových kancelárskych priestorov je vybudovaných v lokalite Bratislava IV- 23 100 m².

Voľná kapacita a nájomné

Miera voľnej kapacity sa značne znížila z pôvodných 14,3 % v predošlom kvartáli, keď ku koncu prvého kvartálu 2013 dosiahla 13,63%. Najnižšia miera voľnej kapacity bola zaznamenaná v Bratislave I (12%), nasledovaná Bratislavou V (12,8%) a Bratislavou IV (13,5%).

Objem uzatvorených transakcií počas Q2 dosiahol výmeru 25, 936 m², čo v porovnaní s prvým kvartálom minulého roku predstavuje nárast o približne 14,5 % oproti predošlému kvartálu 20132 ide o nárast o 29,9 %. Novopodpísané nájomné zmluvy tvorili 60,5 % celkového dopytu.

Nájomné podmienky vo vnútornej a vonkajšej strane mesta ostávajú dlhodobo stabilné. Najvyššie nájom v najlepších budovách v rámci najlepších lokalít Bratislavy počas posledných troch kvartálov mierne poklesli.

V nových budovách v centre mesta je úroveň nájomného 13,5- 15,0 eur/ m²/mesiac. Nájomné vo vnútornej zóne mesta sa pohybuje na úrovni 10,5-12,5 eur/ m²/mesiac. Nájomné vo vonkajšej časti mesta dosahuje úroveň 8-10 eur/ m²/mesiac.

Nájomné prázdniny, ktoré sú najčastejšou formou benefitu od prenajímateľa, sú aplikovateľné pre zmluvy podpísané na viac ako 3 roky. Pri zmluvách na 3-5 rokov môžu dosiahnuť obdobie 3 až 5 mesiacov. Štandardne nájomník získava ďalší mesiac za každý ďalší podpísaný rok.

Počas tretieho kvartálu by mala byť na trh dodaná kancelárska budova Forum Business Centre (18 800 m²) v Bratislave II. Výstavba Westend Gate (35 000 m²) s očakávaným dodaním na trh v treťom kvartáli roku 2014 pokračovala v Bratislave IV. V najbližších mesiacoch by mali byť na trh dodané ďalšie dva projekty s celkovou výmerou približne 11 500 m²- Panon Office v Bratislave V a BC Štefánikova (5 500 m²) v Bratislave I.

Vzhľadom na to, že nové priestory zatiaľ nedosahujú plnú obsadenosť, negatívne ovplyvnia aktuálnu celkovú obsadenosť priestorov v Bratislave. S miernym poklesom cien nájomov v najlepších lokalitách počas posledného roku neočakávame v ďalšom kvartáli žiadne zmeny.

Trhové podiely Emitenta

Vo vzťahu k trhom, na ktorých pôsobí Skupina emitenta, nie je jej trhové postavenie merateľné.

V Prahe Skupina emitenta vlastní celkom 31 600 m² kancelárskych plôch z celkovej ponuky takmer 2,9 mil. m², t.j. cca 1%.

V Bratislave Skupina emitenta vlastní celkom 60 750 m² kancelárskych plôch z celkovej ponuky 1,5 mil. m², t.j. cca 4%.

Postavenie Emitenta na trhu

Vzhľadom k činnostiam, ktoré Skupina emitenta vykonáva, nie je jej postavenie na trhu relevantné, resp. žiadne merateľné postavenie na trhu si Emitent a Skupina emitenta nevytvorili.

3.7 Organizačná štruktúra

(a) Pozícia Emitenta v Skupine emitenta

Akcionármi Emitenta sú nasledovné spoločnosti:

- (i) KOTIPAS EQUITY LIMITED, so sídlom Akropoleos, 59-61 SAVVIDES CENTER, 1st floor, Flat/Office 102, 2012 Nikózia, Cypruská republika, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom Obchodu, Priemyslu a Cestovného Ruchu, Odbor Registra Spoločností pod registračným číslom: HE 251869, ktorá vlastní 95,03% akcií Emitenta; a

- (ii) J&T BANKA, a.s., so sídlom Praha 8, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, IČ: 47115378, zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka 1731, ktorá vlastní 4,97% akcií Emitenta.

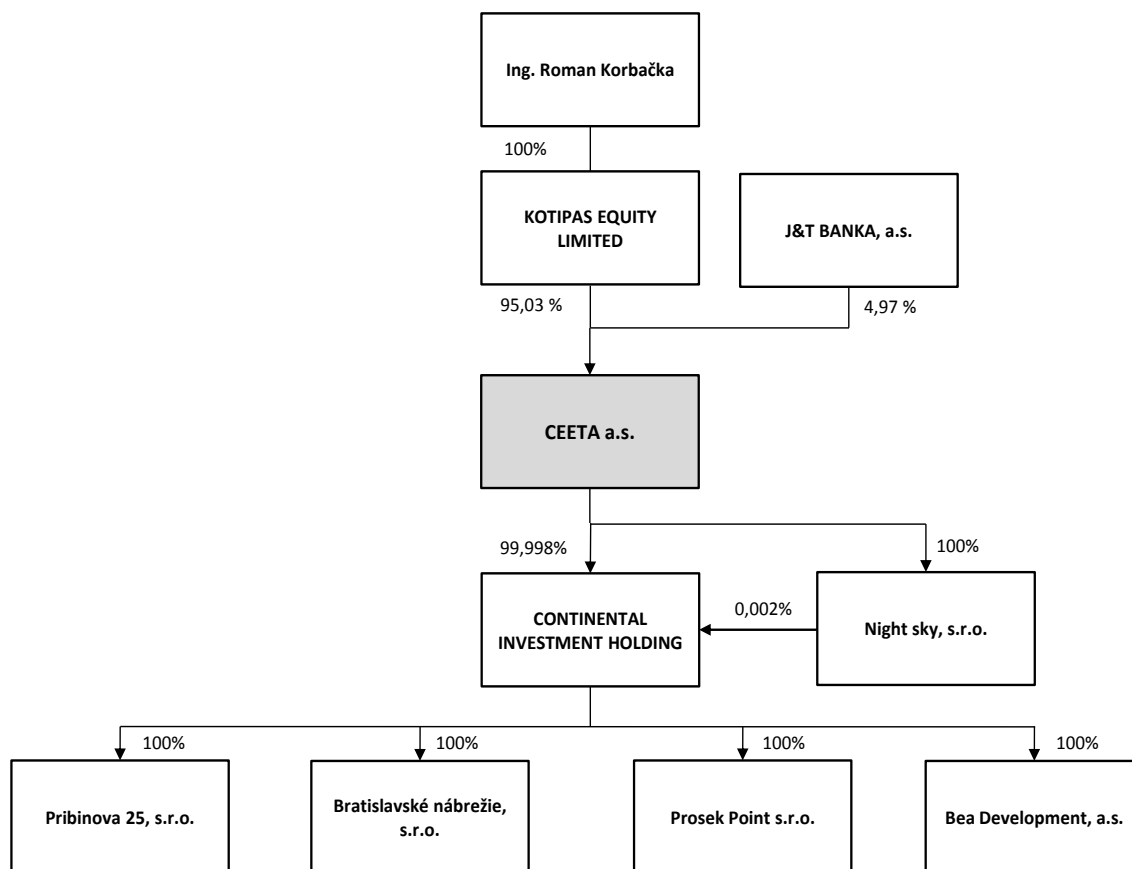
Podiel akcionárov na hlasovacích právach zodpovedá podielu akcionárov na základnom imaní Emitenta. Väčšinovým akcionárom Emitenta je spoločnosť KOTIPAS EQUITY LIMITED, ktorá vlastní 95,03% akcií Emitenta. Jediným akcionárom spoločnosti KOTIPAS EQUITY LIMITED je Ing. Roman Korbačka, ktorý je zároveň predsedom predstavenstva a jediným členom štatutárneho orgánu Emitenta, a ktorý tak vykonáva kontrolu nad Emitentom.

Prostredníctvom hlasovacích práv Emitent úplne, priamo alebo nepriamo, ovláda spoločnosti v jeho skupine. Emitent vlastní priamo alebo nepriamo majetkové účasti v týchto spoločnostiach:

- (i) 100% majetkovú účasť v spoločnosti CONTINENTAL INVESTMENT HOLDING, pričom 99,998% účasti vlastní Emitent priamo a 0,002% účasti vlastní prostredníctvom spoločnosti Night sky, s. r. o.,
- (ii) 100% majetkovú účasť v spoločnosti Night sky, s. r. o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 47 234 563, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka č.: 73812/B;
- (iii) 100% majetkové účasti v nasledujúcich spoločnostiach, pričom Emitent vlastní účasť prostredníctvom CONTINENTAL INVESTMENT HOLDING:
 - (A) Pribinova 25, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 35 945 320, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka č.: 36809 /B;
 - (B) Bratislavské nábrežie, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 35 809 973, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka č.: 23879 /B;
 - (C) Bea Development, a.s., so sídlom Pobřežní 297/14, Praha 8, PSČ 186 00, Česká republika, identifikačné číslo: 261 18 106, zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka: 6163;
 - (D) Prosek Point s.r.o., so sídlom Pobřežní 297/14, Praha 8, PSČ 186 00, Česká republika, identifikačné číslo: 267 64 407, zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel C, vložka: 92146.

(b) **Organizačná štruktúra Skupiny emitenta**

Organizačná štruktúra Skupiny emitenta je nasledovná:



Podiely na hlasovacích právach v jednotlivých spoločnostiach Skupiny emitenta sú uvedené v odseku 3.7(a) „Pozícia Emitenta v Skupine emitenta“ vyššie.

(c) **Popis spoločností zo Skupiny emitenta**

Ak nie je uvedené inak, finančné údaje uvedené pri jednotlivých spoločnostiach sú uvádzané z účtovných závierok pripravených podľa slovenských alebo českých účtovných štandardov za príslušné účtovné obdobie. Údaje za dcérske spoločnosti Emitenta sú prezentované na úrovni individuálnych účtovných závierok.

Popis Emitenta je uvedený v článku 3.5 „Informácie o Emitentovi“ a článku 3.6 „Prehľad podnikateľskej činnosti“ vyššie. Popis dcérskych spoločností Emitenta je uvedený nižšie.

Obchodné meno:	Bea Development, a.s.
Sídlo:	Pobřežní 297/14, Praha 8, PSČ 186 00, Česká republika
Identifikačné číslo:	261 18 106
Deň zápisu:	6. októbra 1999
Registračná autorita:	Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka: 6163
Výška základného imania:	41 000 000 Kč

Podiel Emitenta: Emitent nepriamo vlastní 100% akcií spoločnosti

Predmet činnosti: Výroba, obchod a služby neuvedené v prílohách 1 až 3 českého živnostenského zákona

Poznámka: Spoločnosť vlastní nehnuteľnosť Javor.

Obchodné meno: Prosek Point s.r.o.

Sídlo: Pobřežní 297/14, Praha 8, PSČ 186 00, Česká republika

Identifikačné číslo: 267 64 407

Deň zápisu: 5. marca 2003

Registračná autorita: Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel C, vložka: 92146

Výška základného imania: 200 000 Kč

Podiel Emitenta: Emitent nepriamo vlastní 100%-ný obchodný podiel v spoločnosti

Predmet činnosti: Výroba, obchod a služby neuvedené v prílohách 1 až 3 českého živnostenského zákona

Poznámka: Spoločnosť vlastní nehnuteľnosť Prosek Point.

Obchodné meno: Pribinova 25, s.r.o.

Sídlo: Dvořákovo nábřeží 10, Bratislava 811 02, Slovenská republika

IČO: 35 945 320

Deň zápisu: 13. júla 2005

Registračná autorita: Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka č.: 36809 /B

Výška základného imania: 6 639 EUR

Podiel Emitenta: Emitent nepriamo vlastní 100%-ný obchodný podiel v spoločnosti

Predmet činnosti: vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
 sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
 kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľnej živnosti (maloobchod)
 kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti v rozsahu voľnej živnosti (veľkoobchod)
 prevádzkovanie garáží alebo odstavných plôch pre motorové vozidlá, ak slúžia na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti
 reklamná, inzertná a propagačná činnosť
 obstarávanie služieb spojených so správou a prenájmom nehnuteľností

požičiavanie a prenájom prístrojov, mechanizmov a motorových vozidiel
 faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti
 organizovanie a zabezpečovanie školení, kurzov, seminárov, kultúrnych, vzdelávacích a spoločenských podujatí
 sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
 prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom

Poznámka: Spoločnosť vlastní nehnuteľnosť Tower 115.

Obchodné meno:	Bratislavské nábrežie, s.r.o.
Sídlo:	Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava 811 02, Slovenská republika
IČO:	35 809 973
Deň zápisu:	17. apríla 2001
Registračná autorita:	Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka č.: 23879 /B
Výška základného imania:	7 143 332 EUR
Podiel Emitenta:	Emitent nepriamo vlastní 100%-ný obchodný podiel v spoločnosti
Predmet činnosti:	• kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľnej živnosti • kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti v rozsahu voľnej živnosti • sprostredkovateľská činnosť • reklamná a propagačná činnosť v rozsahu voľnej živnosti • poradenská činnosť v oblasti obchodu • prenájom huteľných vecí, spotrebnej elektroniky a motorových vozidiel, strojov a prístrojov bez obsluhujúceho personálu • obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností a majetku • prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom • sprostredkovanie obchodu • sprostredkovanie služieb • nepravidelná osobná cestná doprava vykonávaná cestnými osobnými vozidlami, ktoré majú okrem miesta vodiča najviac 8 miest na sedenie
Poznámka:	Spoločnosť vlastní dva kancelárske bloky v projekte River Park.

Obchodné meno:	CONTINENTAL INVESTMENT HOLDING
Sídlo:	Luxemburg, Avenue Marie - Thérèse 18, L-2132 , Luxemburské veľkovoľvodstvo
Identifikačné číslo:	B 161861
Deň zápisu:	20. júna 2011
Registračná autorita:	Spoločnosť je zapísaná v registri spoločností a obchodu v Luxembursku
Výška základného imania:	43 889 200 EUR
Podiel Emitenta:	Emitent vlastní priamo a nepriamo 100%-ný obchodný podiel v spoločnosti.
Predmet činnosti:	Predmetom podnikania spoločnosti je nadobúdanie, riadenie, rozvoj a postúpenie účastí v akýchkoľvek luxemburských alebo zahraničných spoločnostiach v akejkoľvek forme. Spoločnosť môže vykonávať činnosti týkajúce sa marketingu a predaja priamo, alebo prostredníctvom organizačných zložiek etablovaných v zahraničí a/alebo kancelárií etablovaných v zahraničí. Spoločnosť môže predovšetkým nadobúdať formou upísania, nákupu, výmeny a akýmkoľvek iným spôsobom akékoľvek kótované akcie, jednoduché akcie a iné účastnícke cenné papiere a listy, obligácie, depozitné certifikáty, alebo iné úverové nástroje v všeobecnosti akékoľvek cenné papiere a finančné nástroje vydávané súkromnými, alebo verejnými subjektmi. Spoločnosť si môže vypožičiavať prostriedky v akejkoľvek forme, okrem verejných emisií. Spoločnosť môže vydávať iba formou súkromnej emisie zmenky, obligácie a úverové cenné papiere a akýkoľvek iné druhy pohľadávok a/alebo účastníckych cenných papierov. Spoločnosť môže rovnako poskytovať pôžičky a akúkoľvek podporu, pôžičky, zálohy a záruky iným spoločnostiam, v ktorých je priamo alebo nepriamo zainteresovaná, ako aj akýmkoľvek iným spoločnostiam, v združení, do ktorého patrí. Môže tiež poskytovať záruky vo vzťahu k tretím osobám na svoje obligácie, alebo obligácie svojich dcérskych spoločností.
Poznámka:	Spoločnosť vlastní 100% majetkové účasti v spoločnostiach Pribinova 25, s.r.o., Bratislavské nábrežie, s.r.o., Bea Development a.s. a Prosek Point s.r.o. Spoločnosť ďalej financuje prostredníctvom úverov a pôžičiek svoje dcérske spoločnosti Pribinova 25, s.r.o., Bratislavské nábrežie, s.r.o. a Prosek Point s.r.o. Udaj o výške základného imania vychádza z účtovnej závierky pripravenej podľa luxemburských účtovných štandardov za príslušné účtovné obdobie.
Obchodné meno:	Night sky, s. r. o.
Sídlo:	Dvořákovo nábrežie 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika
IČO:	47 234 563
Deň zápisu:	14. júna 2011
Registračná autorita:	Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka č.: 73812/B.
Výška základného imania:	5 000 EUR
Podiel Emitenta:	Emitent priamo vlastní 100%-ný obchodný podiel v spoločnosti.

Predmet činnosti:	Prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom.
Poznámka:	Spoločnosť vlastní 0,0002% účasti v CONTINENTAL INVESTMENT HOLDING.

(d) Závislosť Emitenta od subjektov zo Skupiny emitenta

Emitent je závislý na spoločnosti KOTIPAS EQUITY LIMITED, čo vyplýva z vlastníctva väčšinového podielu v Emitentovi a z výkonu hlasovacích práv.

Emitent predovšetkým drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach zo Skupiny emitenta. Z tohto dôvodu je do významnej miery závislý aj od príjmov z dividend a prípadne 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 Emitenta a na jeho schopnosť splniť svoje záväzky z Dlhopisov.

Emitent si nie je vedomý akéhokoľvek zmluvného záväzku, ktorý by vytváral jeho závislosť od akýchkoľvek iných subjektov.

3.8 Informácie o trende

(a) Žiadne negatívne zmeny vo vyhliadkach

Emitent vyhlasuje, že od dátumu jeho poslednej zverejnenej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky u neho nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhliadok.

(b) Informácie o trendoch, neistotách, nárokoch, záväzkoch alebo udalostiach, ktoré budú mať podstatný vplyv na perspektívu Emitenta

Emitentovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, ktoré by s reálnou pravdepodobnosťou mali mať podstatný vplyv na perspektívu Emitenta minimálne počas bežného finančného roka.

3.9 Prognózy a odhady zisku

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

3.10 Riadiace a dozorné orgány

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

(a) Členovia riadiacich a dozorných orgánov

Predstavenstvo Emitenta

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Emitenta. Je oprávnené konať v mene Emitenta vo všetkých veciach a zastupuje Emitenta voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Predstavenstvo riadi činnosť spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločnosti, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov spoločnosti. Predstavenstvo vykonáva obchodné vedenie spoločnosti a zabezpečuje všetky jej prevádzkové a organizačné záležitosti. Predstavenstvo je povinné zabezpečiť riadne vedenie predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov spoločnosti, okrem iného predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú

závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku, vrátane určenia výšky, spôsobu a miesta vyplatenia dividend a tantiém a návrh na úhradu strát. Predstavenstvo tiež zvoláva valné zhromaždenie Emitenta.

Predstavenstvo má (1) jedného člena, voleného a odvolávaného valným zhromaždením Emitenta. Členom predstavenstva môže byť len fyzická osoba. Funkčné obdobie člena predstavenstva je päť (5) rokov.

Jediným členom predstavenstva Emitenta je Ing. Roman Korbačka. Pracovná kontaktná adresa jediného člena predstavenstva Emitenta je Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika. Prehľad relevantných údajov o jedinom členovi predstavenstva Emitenta je uvedený nižšie.

Ing. Roman Korbačka

Funkcia s dňom vzniku:

Predseda predstavenstva od 21. decembra 2010

Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:

Roman Korbačka je absolventom Elektrotechnickej fakulty TU Bratislava odbor Technická kybernetika. Taktiež je držiteľom titulu MBA z prestížneho IMD v Lausanne. V rokoch 1993 až 2002 pracoval na riadiacich pozíciách vo viacerých spoločnostiach AT&T, Lucent Technologies a Motorola. Od roku 2002 až 2008 pracoval v spoločnosti Slovak Telekom na pozícii riaditeľa odštepného závodu Rádiokomunikácie. Roman Korbačka je nepriamym akcionárom Emitenta a zároveň pôsobí ako generálny riaditeľ Emitenta.

Okrem pôsobenie v predstavenstve Emitenta a LimeWood a.s. je Ing. Korbačka konateľom spoločnosti Night Sky s.r.o. a členom dozornej rady v spoločnostiach Slovenský odpadový priemysel, a.s., East Gate a.s. a Ľudový investičný fond Slovensko a.s.

Dozorná rada emitenta

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Emitenta. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Emitenta. V prípadoch uvedených v § 196a Obchodného zákonníka dáva predchádzajúci súhlas predstavenstvu k uzavretiu príslušných zmlúv. Dozorná rada overuje postupy vo veciach Emitenta a je oprávnená kedykoľvek nahliadať do účtovných dokladov, spisov a záznamov týkajúcich sa činnosti Emitenta a zisťovať stav Emitenta. Dozorná rada preskúmava účtovné závierky, ktoré je Emitent povinný vyhotovovať podľa osobitného predpisu, a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a je povinná podať o výsledku preskúmania správu valnému zhromaždeniu. V prípade zistenia závažných nedostatkov v hospodárení a v iných prípadoch, ak to vyžadujú záujmy spoločnosti, zvoláva dozorná rada valné zhromaždenie.

Dozorná rada má troch (3) členov. Funkčné obdobie členov dozornej rady je päť (5) rokov. Členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie. Ak má Emitent v čase voľby viac ako päťdesiat (50) zamestnancov v hlavnom pracovnom pomere, dve tretiny členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie a jednu tretinu volia a odvolávajú zamestnanci Emitenta. Predsedu dozornej rady vymenuje spomedzi členov dozornej rady predsedu dozornej rady.

Dozorná rada udeľuje predchádzajúci súhlas v prípadoch ustanovených v Obchodnom zákonníku a stanovách Emitenta.

Dozorná rada je zložená z nasledujúcich osôb:

- (i) Ing. Ivan Gallo, člen dozornej rady;

- (ii) Ing. Jana Filipová, člen dozornej rady; a
- (iii) Pavol Kukura, člen dozornej rady.

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

Ing. Ivan Gallo

Funkcia s dňom vzniku:	Člen dozornej rady od 21. decembra 2010
Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:	Ivan Gallo je absolventom Elektrotechnickej fakulty TU Bratislava odbor Technická kybernetika. Viac ako 8 rokov pracoval na pozíciách CIO v 500+ spoločnostiach v zahraničí. Od roku 2005 je CEO a zakladateľom spoločnosti East Gate a.s. zameranú na automatizáciu business procesov. Okrem pôsobenia v dozornej rade Emitenta je Ing. Gallo predsedom predstavenstva East Gate a.s. a konateľom spoločnosti IT-Consulting s.r.o.

Ing. Jana Filipová

Funkcia s dňom vzniku:	Člen dozornej rady od 21. decembra 2010
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Jana Filipová absolvovala Ekonomickú fakultu Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici, odbor Ekonomika a manažment verejných služieb. V roku 2007 a 2008 pracovala v spoločnosti East Gate Operations s.r.o. ako operátor skenovacieho procesu. Od roku 2008 pracuje v spoločnosti East Gate a.s. na pozícii finančný a projektový manager. Okrem pôsobenia v dozornej rade Emitenta je Ing. Filipová konateľom v spoločnostiach East Gate Operations s.r.o., HolmCorp s.r.o. a e-ventures s.r.o.

Ing. Pavol Kukura

Funkcia s dňom vzniku:	Člen dozornej rady od 21. decembra 2010
Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Pavol Kukura je absolventom Elektrotechnickej fakulty TU Bratislava odbor Telekomunikačná technika, v tomto odbore získal aj titul PhD. V rokoch 1993 až 1996 pracoval na riadiacich pozíciách v slovenskej pobočke americkej firmy AT&T, v rokoch 1996 až 2000 v riadiacich pozíciách Lucent Technologies. V rokoch 2003 až 2010 bol výkonným viceprezidentom spoločnosti Slovak Telekom. Okrem pôsobenia v dozornej rade Emitenta je Ing. Kukura konateľom spoločnosti e-Dome s.r.o. a podpredseda predstavenstva občianskeho združenia Slovenská rada pre zelené budovy, občianske združenie.

(b) Stret záujmov na úrovni riadiacích a dozorných orgánov

Emitent prehlasuje, že na členov predstavenstva a dozornej rady Emitenta sa vzťahujú zákonné obmedzenia podľa § 196 Obchodného zákonníka, týkajúce sa zákazu konkurencie. Členovia predstavenstva a dozornej rady nesmú: (a) vo vlastnom mene alebo na vlastný účet uzavierať obchody, ktoré súvisia s podnikateľskou činnosťou Emitenta, (b) sprostredkovať pre iné osoby obchody Emitenta, (c) zúčastňovať sa na podnikaní inej spoločnosti ako spoločník s neobmedzeným ručením a (d) vykonávať činnosť ako štatutárny orgán alebo člen štatutárneho alebo iného orgánu inej právnickej osoby s podobným predmetom podnikania, ibaže ide o spoločnosť, na ktorej podnikaní sa zúčastňuje spoločnosť, ktorej štatutárneho orgánu sú členom.

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

3.11 Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločnosti

(a) Revízny výbor Emitenta

U Emitenta zatiaľ nebol zriadený výbor pre audit.

(b) Režim riadenia podnikov – kódex corporate governance

Emitent sa v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Obchodný zákonník.

Emitent sa v čase vyhotovenia Prospektu neriadi Kódexom správy a riadenia spoločností. Pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností 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 správy a riadenia spoločností ku dňu vyhotovenia Prospektu fakticky dodržiava, avšak vzhľadom na to, že Emitent pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností zatiaľ výslovne do svojej správy a riadenia neimplementoval, ani podľa Kódexu správy a riadenia spoločností zatiaľ pri svojej správe a riadení nepostupuje, dáva Emitent pre účely tohto Prospektu vyššie uvedené vyhlásenie, že pri svojej správe a riadení nedodržiava pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností, a to z toho dôvodu, že ho právne predpisy k dodržiavaniu týchto pravidiel nezaväzujú.

3.12 Hlavní akcionári

(a) Kontrola nad Emitentom

Údaje o akcionároch Emitenta a podiely akcionárov Emitenta na hlasovacích právach v Emitentovi sú uvedené v odseku 3.7(a) „*Pozícia Emitenta v Skupine emitenta*“ vyššie.

Väčšinovým akcionárom Emitenta je spoločnosť KOTIPAS EQUITY LIMITED, ktorá vlastní 95,03% akcií Emitenta. Jediným akcionárom spoločnosti KOTIPAS EQUITY LIMITED je Ing. Roman Korbačka, ktorý je zároveň predsedom predstavenstva a jediným členom štatutárneho orgánu Emitenta, a ktorý tak vykonáva kontrolu nad Emitentom.

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

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

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

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

(a) Historické a predbežné finančné údaje

Emitent pôsobí na trhu pod menom CEETA a. s. od roku 2010 a od roku 2011 publikuje auditované konsolidované účtovné závierky zostavené podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS.

Za finančný rok končiaci 31. decembra 2011 a za finančný rok končiaci 31. decembra 2012 vypracoval Emitent konsolidované účtovné závierky zostavené podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS. Tieto konsolidované účtovné závierky Emitenta boli overené auditorom. Správy audítora tvoria súčasť účtovných závierok Emitenta.

Do tohto Prospektu sú formou odkazu zahrnuté:

- (i) Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2011 vrátane auditorskej správy vypracovaná podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS, ktorá je ako súčasť platného prospektu dlhopisov CEETA 6,50% / 2016 schváleného NBS dňa 13. júna 2013 zverejnená na webovom sídle Emitenta na <http://www.ceeta.eu/en/Investor-Relations.html>.
- (ii) Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2012 vrátane auditorskej správy vypracovaná podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS, ktorá je ako súčasť platného prospektu dlhopisov CEETA 6,50% / 2016 schváleného NBS dňa 13. júna 2013 zverejnená na webovom sídle Emitenta na <http://www.ceeta.eu/en/Investor-Relations.html>.

Emitent zároveň každoročne publikuje k dátumu 30. augusta polročné finančné správy, ktorých súčasťou sú neauditované konsolidované účtovné závierky zostavené podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS.

Do tohto Prospektu je tiež formou odkazu zahrnutá neauditovaná priebežná konsolidovaná účtovná závierka Emitenta za prvý polrok končiaci 30. júna 2013 vypracovaná podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS, ktorá je ako súčasť Polročnej finančnej správy 2013 Emitenta zverejnená na webovom sídle Emitenta na <http://www.ceeta.eu/en/Investor-Relations.html>, a ktorá bola predložená NBS prostredníctvom systému CERI dňa 7. októbra 2013.

Finančné údaje Emitenta vyplývajúce z uvedených konsolidovaných účtovných závierok sú nasledovné:

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát					
V tisícoch EUR	Predbežné finančné údaje		Historické finančné údaje		
	Za 1. polrok končiaci		Za rok končiaci		
	30.6.2013 (neauditované)	30.6.2012 (neauditované)	31.12.2012 (auditované)	31.12.2011 (auditované)	31.12.2010 (auditované)
Tržby z prenájmu	7 365	5 133	12 368	852	-
Ostatné výnosy	742	775	1 629	32	-
Výnosy z prevádzkovej činnosti celkom	8 107	5 908	13 997	884	-
Ostatné výnosy z prevádzkovej činnosti	86	60	161	1	-
Zisk/(strata) z preценenia investícií v nehnuteľnostiach	-	2 629	4 866	(187)	-
Strata z vyradenia nehnuteľností, strojov a zariadenia a investícií v nehnuteľnostiach	-	(515)	(1 614)	-	-
Náklady z prevádzkovania nehnuteľností	(1 159)	(993)	(3 244)	(174)	-
Odpisy	(174)	(171)	(398)	(26)	-

Osobné náklady	(78)	(70)	(149)	(2)	-
Strata zo znehodnotenia goodwillu	-	(2 997)	(3 000)	(5 069)	-
Záporný goodwill	-	2 612	2 612	-	-
Zníženie hodnoty	-	-	(13)	-	-
Ostatné náklady z prevádzkovej činnosti	(1 175)	(466)	(2547)	(357)	-
Náklady z prevádzkovej činnosti celkom	(2 586)	(2 025)	(6739)	(5 628)	-
Zisk/(strata) z prevádzkovej činnosti	5 607	6 057	10 671	(4 930)	-
Úrokové výnosy	1 409	12	169	3	-
Úrokové náklady	(3 395)	(2 178)	(6 366)	(329)	-
Zisk z finančných záväzkov	(441)	61	74	-	-
Finančné výnosy (náklady), netto	(3 757)	(2 973)	(6 908)	(326)	-
Zisk/(strata) pred zdanením	1 850	3 084	3 763	(5 256)	-
Daň z príjmu	(101)	(1 824)	(3 126)	1 410	-
Čistý zisk/(strata) po zdanení za obdobie	1 749	1 260	637	(3 846)	-
Priraditeľná:					
Spoločníkom materskej spoločnosti	1 749	1 260	637	(3 846)	-
Nekontrolujúcim podielom	-	-	-	-	-

Strata z kurzových rozdielov týkajúca sa úverov a financovania bola v roku 2013 vyčlenená z prevádzkových nákladov a bola v súlade s požiadavkami IFRS vykázaná v rámci finančných nákladov. Zároveň boli upravené aj porovnateľné obdobia.

Konsolidovaný výkaz finančnej situácie					
V tisícoch EUR	Predbežné finančné údaje		Historické finančné údaje		
	Za 1. polrok končiaci		Za rok končiaci		
	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
	(neauditované)	(neauditované)	(auditované)	(auditované)	(auditované)
Majetok					
Goodwill a ostatný nehmotný majetok	1 916	2 081	2 046	1 465	-
Nehnutelnosti, stroje a zariadenie	1 560	1 960	1 665	243	-
Investície v nehnuteľnostiach	224 239	222 514	224 851	82 945	-
Ostatný majetok	77	-	5	-	-
Neobežný majetok celkom	227 792	226 555	228 567	84 653	-
Zásoby	104	2 043	1 779	-	-
Pohľadávky z obchodného styku	2 470	4 133	1 913	845	-
Poskytnuté úvery a preddavky	54 680	565	29 054	555	-
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	6 155	8 603	7 695	3 354	25
Peňažné prostriedky, s ktorými Spoločnosť nemôže voľne disponovať	909	-	571	-	-
Daň z príjmov – splatná	78	47	70	-	-
Ostatný finančný majetok	152	1 776	571	25 144	3
Iný obežný majetok	1 322	3 067	1 937	619	-
Obežný majetok celkom	65 870	20 234	43 590	30 517	28
Majetok celkom	293 662	246 789	272 157	115 170	28

Vlastné imanie					
Základné imanie	35 652	40 656	90 950	20 925	25
Fondy	17 470	7 822	18 141	4 200	3
Neuhradené straty	(1 471)	(2 586)	(3 209)	(3 846)	-
Vlastné imanie priraditeľné spoločníkom materskej spoločnosti, celkom					
Nekontrolujúce podiely	-	-	-	-	-
Vlastné imanie celkom	51 651	45 892	105 882	21 279	28
Závázky					
Prijaté úvery a pôžičky	100 672	110 752	68 360	6 619	-
Závázky z obchodného styku	523	652	645	22	-
Ostatné finančné záväzky	-	678	1 154	-	-
Ostatné záväzky	180	205	227	189	-
Odložený daňový záväzok	13 570	12 285	13 632	5 600	-
Neobežné záväzky celkom	144 208	124 572	84 018	12 430	-
Prijaté úvery a pôžičky	34 701	57 357	74 580	46 907	-
Závázky z obchodného styku	2 323	12 265	1 850	631	-
Daň z príjmov splatná	32	-	14	4	-
Ostatné finančné záväzky	58 089	4 062	2 983	723	-
Ostatné záväzky	2 600	2 641	2 830	33 196	-
Obežné záväzky celkom	97 803	76 325	82 257	81 461	-
Závázky celkom	242 011	200 897	166 275	93 891	-
Vlastné imanie a záväzky celkom	293 662	246 789	272 157	115 170	28

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov					
<i>V tisícoch EUR</i>	Za 1. polrok končiaci		Za rok končiaci		
	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
	(neauditované)	(neauditované)	(auditované)	(auditované)	(auditované)
Prevádzkové činnosti					
Zisk/(strata) pred zdanením	1 850	3 084	3 763	(5 256)	-
Úpravy:					-
(Zisk)/strata z precenenia investícií v nehnuteľnostiach	-	(2 629)	(4 866)	187	-
Strata z vyradenia nehnuteľností, strojov a zariadení a investícií v nehnuteľnostiach	-	515	1 614	-	-
Odpisy	174	171	398	26	-
Záporný goodwill	-	(2 612)	(2 612)	-	-
Strata zo znehodnotenia goodwillu	-	2 997	3 000	5 069	-
Zníženie hodnoty majetku	-	-	13	-	-
Zisk z finančných záväzkov	441	(61)	(74)	-	-
Nerealizované kurzové (zisky)/straty, netto	1 117	109	(103)	38	-
Úrokové výnosy a náklady, netto	1 986	2 166	6 197	326	-
Zmena stavu zásob	(31)	(30)	234	-	-
Zmena stavu pohľadávok z obchodného styku, iného majetku a ostatných finančných pohľadávok	398	24 145	28 655	(404)	-
Zmena stavu záväzkov z obchodného styku, ostatných záväzkov a finančných záväzkov	(1 712)	(25 286)	(36 087)	303	-
Peňažné toky z prevádzkovej	4 223	2 569	132	289	-

činnosti					
Zaplatená daň z príjmu	(49)	(27)	(58)	(1)	-
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	4 174	2 542	74	288	-
Investičné činnosti					
Obstaranie nehnuteľností, strojov a zariadení	-	(13)	(892)	(2)	-
Obstaranie investícií v nehnuteľnostiach	-	(8 912)	(9 685)	(187)	-
Obstaranie dcérskych spoločností (netto, bez peňažných prostriedkov)	-	(19 409)	(19 409)	3 726	-
Príjmy z predaja nehnuteľností, strojov a zariadení	-	209	1 026	-	-
Príjmy z predaja investícií v nehnuteľnostiach			1 238	-	-
Poskytnuté úvery	(25 435)	-	(28 900)	-	-
Peňažné príjmy zo splácania poskytnutých úverov	200	-	550	-	-
Prijaté úroky	1 018	2	19	-	-
Peňažné toky z investičnej činnosti	(24 217)	(28 123)	(56 053)	3 537	-
Finančné činnosti					
Príjmy zo zvýšenia základného imania	-	23 677	23 677	-	-
Príjmy z dlhodobých pôžičiek	1 678	10 126	88 638	69	-
Splátky úverov	(9 058)	(1 479)	(41 678)	(236)	-
Zaplatené úroky	(2 999)	(1 471)	(9 765)	(292)	-
Peňažné toky z finančnej činnosti	18 884	30 853	60 872	(459)	-
Prírastok peňažných prostriedkov a ekvivalentov peňažných prostriedkov, netto	(1 159)	5 272	4 893	3 366	-
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov na začiatku obdobia	8 266	3 354	3 354	25	25
Vplyv kurzových zmien na peňažné prostriedky	(43)	(23)	19	(37)	-
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov na konci obdobia	7 064	8 603	8 266	3 354	25

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za obdobie od 1. januára 2011 do 31. decembra 2011

(historické finančné údaje, auditované)

<i>V tisícoch EUR</i>							
	Základné imanie	Nedeliteľné fondy	Rozdiely z prepočtu cudzích mien	Nerozdelený zisk / (strata)	Vlastné imanie priraditeľné spoločníkom materskej spoločnosti celkom	Nekontrolný podiel	Celkom
Stav k 1. januáru 2011	25	3	-	-	28	-	28
Súhrnný výsledok hospodárenia za obdobie celkom							
Čistá strata za obdobie	-	-	-	(3 846)	(3 846)	-	(3846)
Ostatné súčasti súhrnného výsledku hospodárenia							
Rozdiely z prepočtu cudzích mien	-	-	17	-	17	-	17
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia celkom	-	-	17	-	17	-	17
Celkový súhrnný výsledok	-	-	17	(3 846)	(3 829)	-	(3 829)
Transakcie s vlastními účtované priamo do vlastného imania							
Zvýšenie základného imania a prídel zákonného rezervného fondu	20 900	4 180			25 080		25 080
Transakcie s vlastními účtované priamo do vlastného imania celkom	20 900	4 180			25 080	-	25 080
Stav k 31. decembru 2011	20 925	4 183	17	(3 846)	21 279	-	21 279

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za obdobie od 1. januára 2012 do 31. decembra 2012

(historické finančné údaje, auditované)

<i>V tisícoch EUR</i>							
	Základné imanie	Nedeliteľné fondy	Rozdiely z prepočtu cudzích mien	Nerozdelený zisk / (strata)	Vlastné imanie priraditeľné spoločníkom materskej spoločnosti celkom	Nekontrolný podiel	Celkom
Stav k 1. januáru 2012	20 925	4 183	17	(3 846)	21 279	-	21 279
Súhrnný výsledok hospodárenia za obdobie celkom							
Čistý zisk za obdobie	-	-	-	637	637	-	637
Ostatné súčasti súhrnného výsledku hospodárenia							
Rozdiely z prepočtu cudzích mien	-	-	(64)	-	(64)	-	(64)
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia celkom	-	-	(64)	-	(64)	-	(64)
Celkový súhrnný výsledok	-	-	(64)	637	573	-	573
Transakcie s vlastními účtované priamo do vlastného imania							
Zvýšenie základného imania a prídel zákonného rezervného fondu	70 025	14 005			84 030		84 030
Transakcie s vlastními účtované celkom	70 025	14 005			84 030	-	84 030
Stav k 31. decembru 2012	90 950	18 188	(47)	(3 209)	105 882	-	105 882

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní za obdobie od 1. januára 2013 do 30. júna 2013

(predbežné finančné údaje, neauditované)

<i>V tisícoch EUR</i>	Základné imanie	Nedeliteľné fondy	Rezerva z prepočtu cudzích mien	Nerozdeľný zisk / (strata)	Vlastné imanie priraditeľné spoločníkom materskej spoločnosti celkom	Nekontrolný podiel	Celkom
Stav k 1. januáru 2013	90 950	18 188	-47	-3 209	105 882	-	105 882
Súhrnný výsledok hospodárenia za obdobie celkom							
Zisk bežného účtovného obdobia	-	-	-	1 749	1 749	-	1 749
Ostatné súčasti súhrnného výsledku, po zdanení							
Rezerva z prepočtu cudzích mien	-	-	-682	-	-682	-	-682
Ostatné časti súhrnného výsledku hospodárenia celkom	-	-	-682	-	-682	-	-682
Celkový súhrnný výsledok	-	-	-682	1 749	1 067	-	1 067
Transakcie s vlastníkmi účtované priamo do vlastného imania							
Prídel do zákonného rezervného fondu	-	11	-	-11	-	-	-
Zníženie základného imania	-55 298	-	-	-	-55 298	-	-55 298
Transakcie s vlastníkmi celkom	-55 298	11	-	-11	-55 298	-	-55 298
Zostatok k 30. júnu 2013	35 652	18 199	-729	-1 471	51 651	-	51 651

Absencia väčšiny údajov za rok 2010 vyplýva zo skutočnosti, že Emitent vznikol 21. decembra 2010 a v roku 2010 nevyvíjal ešte žiadnu obchodnú činnosť.

(b) Súdne a arbitrážne konania

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu a v predchádzajúcich dvanástich (12) mesiacoch nebol Emitent účastníkom žiadneho súdneho sporu ani rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný vplyv na finančnú situáciu alebo ziskovosť Emitenta alebo Skupiny emitenta.

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu nie sú vedené žiadne materiálne obchodné spory, ktoré by mohli ohroziť alebo značne nepriaznivo ovplyvniť hospodársky výsledok Emitenta alebo Skupiny emitenta. Emitent si nie je vedomý žiadnych takýchto nevyriešených sporov.

(c) Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta

V období od poslednej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Emitenta zostavenej za rok 2012, do dňa, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený došlo k nižšie uvedeným zmenám vo finančnej situácii Emitenta, ktoré by sa dali hodnotiť ako významné.

Významné zmeny v úveroch a záväzkoch Emitenta

Emitent dňa 20. júna 2013 poskytol krátkodobú pôžičku svojmu akcionárovi, spoločnosti KOTIPAS EQUITY LIMITED vo výške 21 551 310 EUR.

Dňa 29. novembra 2013 Emitent a spoločnosť Poštová banka, a.s. (ďalej len **PABK**) uzatvorili zmluvu o vystavení vlastnej zmenky, na základe ktorej poskytla PABK Emitentovi finančné prostriedky vo výške 28 900 000 EUR. Táto transakcia však nemá vplyv na výšku záväzkov Emitenta prezentovaných v poslednej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierke Emitenta zostavenej k 31. decembru 2012, nakoľko išlo o nahradenie obdobnej zmluvy s identickou výškou záväzku Emitenta.

Emitent dňa 20. júna 2013 vydal Dlhopisy CEETA 6,50% / 2016 s pevným úrokovým výnosom 6.50% p.a. v celkovej menovitej hodnote 30 000 000 EUR s dňom splatnosti 20. júna 2016, ktoré boli následne prijaté na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

Dňa 20. decembra 2012 uzatvorila dcérska spoločnosť Emitenta Pribinova 25, s.r.o. zmluvu o úvere so spoločnosťami Všeobecná úverová banka, a.s. a Československá obchodná banka, a.s. ako veriteľmi, s úverovým rámcom 44 000 000 EUR. K čerpaniu úveru (v celkovej výške) došlo 25.01.2013. Týmto úverom bol refinancovaný úver od bánk Berlin-Hannoversche Hypothekenbank Aktiengesellschaft a Landesbank Berlin AG, na ktorom bola v čase refinancovania istina vo výške 42 358 333 EUR. Táto transakcia však nemá významný vplyv na výšku záväzkov Skupiny emitenta prezentovaných v poslednej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierke Emitenta zostavenej k 31. decembru 2012, nakoľko išlo o nahradenie obdobnej zmluvy s malým rozdielom vo výške záväzku danej spoločnosti.

Zníženie základného imania Emitenta

Dňa 17. mája 2013 rozhodlo valné zhromaždenie Emitenta o znížení základného imania Emitenta o 55 297 600 EUR na celkovú sumu 35 652 400 EUR. Dňa 30. mája 2013 bolo v obchodnom vestníku zverejnené oznámenie o uložení uznesenia valného zhromaždenia Emitenta o znížení základného imania do zbierky listín a zníženie základného imania Emitenta bolo do obchodného registra zapísané dňa 21. septembra 2013.

Prostriedky na akvizície dcérskych spoločností Emitenta, vrátane akvizícií podriadených úverov týchto spoločností, boli poskytnuté akcionármi Emitenta, čo viedlo k výraznému navýšeniu vlastného imania Emitenta, ktoré k 31. decembru 2012 podľa konsolidovanej účtovnej závierky Emitenta bolo 105,9 mil. EUR. Prostredníctvom vyššie uvedeného zníženia základného imania Emitenta časť týchto prostriedkov, zodpovedajúcich výške zníženia základného imania, vyplatená akcionárom. Emitent na vyplatenie akcionárov pri znížení základného imania využije najmä externé zdroje vrátane časti prostriedkov z Dlhopisov CEETA 6,50% / 2016. Účel použitia peňažných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov je, okrem iného, aj výplata akcionárom Emitenta z dôvodu zníženia základného imania Emitenta.

3.14 Významné zmluvy

Emitent neeviduje žiadne významné zmluvy okrem (a) tých uvedených v tomto Prospekte a (b) zmlúv uzatvorených v rámci bežného podnikania Emitenta alebo spoločností zo Skupiny emitenta a nemá uzavreté zmluvy, ktoré by mohli viesť ku vzniku záväzkov alebo nároku niektorej spoločnosti v Skupine emitenta, ktorý by bol podstatný pre schopnosť Emitenta plniť záväzky k majiteľom Dlhopisov.

Významné zmluvy týkajúce sa externého financovania Emitenta a spoločností zo Skupiny emitenta

- (i) Zmluva o vystavení vlastnej zmenky zo dňa 29. novembra 2013 medzi Emitentom a PABK, na základe ktorej poskytla PABK Emitentovi finančné prostriedky vo výške 28 900 000 EUR a Emitent vystavil vlastnú zmenku, na základe ktorej sa zaviazal zaplatiť PABK dňa 20. decembra 2013.
- (ii) Zmluva o pôžičke zo dňa 11. decembra 2012, v znení dodatkov, medzi Emitentom ako veriteľom a J&T Private Equity B.V., so sídlom Weteringschans 26, 1017SG Amsterdam, Holandsko, IČO: 34157775 ako dlžníkom, na základe ktorej poskytol Emitent pôžičku vo výške 28 900 000 EUR a dlžník sa zaviazal vrátiť pôžičku spolu s úrokom do 20. decembra 2013.

(iii) Nesplatené úvery dcérskych spoločností Emitenta:

- (A) Zmluva o úvere z dňa 20. decembra 2012 uzatvorená medzi spoločnosťami Pribinova 25, s.r.o. ako dlžníkom, Continental Investment Holding ako limitovaným ručiteľom a Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava 829 90, Slovenská republika IČO: 31 320 155 a Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Michalská 18, Bratislava 815 63, Slovenská republika, IČO: 36 854 140 ako veriteľmi, s úverovým rámcom 44 000 000 EUR. Splatnosť úveru je 31. decembra 2017. Nesplatená časť (istina) k 30. septembru 2013 predstavuje sumu 42 545 000 EUR. Úver je nadriadený voči úveru od Continental Investment Holding a má zabezpečenie bežné pre tieto transakcie, vrátane záložného práva na nehnuteľnosti dlžníka a záložného práva k obchodnému podielu Continental Investment Holding v dlžníkovi. Úver nie je zabezpečený priamo majetkom Emitenta.
- (B) Zmluva o úvere zo dňa 29. júla 2011 uzatvorená medzi spoločnosťou Bratislavské nábrežie, s.r.o. ako dlžníkom a PABK ako veriteľom, s úverovým rámcom 32 000 000 EUR. Splatnosť úveru je 31. decembra 2020. Nesplatená časť (istina) k 30. septembru 2013 predstavuje sumu 29 389 636 EUR. Úver je nadriadený voči úverom od Continental Investment Holding a má zabezpečenie bežné pre tieto transakcie, vrátane záložného práva na nehnuteľnosti dlžníka. Úver nie je zabezpečený priamo majetkom Emitenta.
- (C) Zmluva o úvere zo dňa 27. júna 2007 uzatvorená medzi spoločnosťou Prosek Point, s.r.o. ako dlžníkom a Česká spořitelna, a.s., so sídlom Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, Česká republika, IČO: 45244782 ako veriteľom, s úverovým rámcom 850 000 000 Kč, pričom k 31. decembru 2009 bol úver prevedený do EUR. Splatnosť úveru je 31. decembra 2029. Nesplatená časť (istina) k 30. septembru 2013 predstavuje sumu 25 923 030 EUR. Úver je nadriadený voči úveru od Continental Investment Holding a má zabezpečenie bežné pre tieto transakcie, vrátane záložného práva na nehnuteľnosti dlžníka a záložného práva k obchodnému podielu Continental Investment Holding v dlžníkovi. Úver nie je zabezpečený priamo majetkom Emitenta.
- (D) Zmluva o úvere zo dňa 27. júna 2007 uzatvorená medzi spoločnosťou Bea Development, a.s. ako dlžníkom a HYPO NOE Gruppe Bank AG, so sídlom Kremser Gasse 20, A-3100 St. Pölten, Rakúsko, IČO: FN 99073x ako veriteľom, s úverovým rámcom 179 437 000 Kč. Splatnosť úveru je 5. decembra 2015. Nesplatená časť (istina) k 30. septembru 2013 predstavuje sumu 154 737 000 Kč. Úver má zabezpečenie bežné pre tieto transakcie, vrátane záložného práva na nehnuteľnosti dlžníka a záložného práva k majetkovému podielu Continental Investment Holding na dlžníkovi. Úver nie je zabezpečený priamo majetkom Emitenta.

Významné zmluvy týkajúce sa vnútro-skupinových pôžičiek Eminentu a spoločností zo Skupiny emitenta

Emitent poskytol financovanie svojej dcérskej spoločnosti Continental Investment Holding. Continental Investment Holding následne poskytuje niekoľko úverov svojim dcérskym spoločnostiam, pričom všetky tieto úvery sú podriadené voči úverom od externých bánk, ktoré tiež financujú tieto spoločnosti:

- (i) Zmluva o úvere s Prosek Point, s.r.o. ako dlžníkom, kde úroková sadzba je 5,60 % p.a. a splatnosť úveru je 31. marca 2030. Nesplatená časť (istina) 30. septembra 2013 predstavuje sumu 16 552 950 EUR.
- (ii) Zmluvy o úvere s Pribinova 25, s.r.o. ako dlžníkom, kde úroková sadzba je 8,00 % p.a. a splatnosť úveru je 31. decembra 2020. Celková nesplatená časť (istina) k 30. septembru 2013 predstavuje sumu 8 313 979 EUR.

- (iii) Zmluva o úvere s Bratislavské nábrežie, s.r.o. ako dlžníkom, kde úroková sadzba je 6,00 % p.a. a splatnosť úveru je 29. septembra 2021. Nesplatená časť (istina) 30. septembra 2013 predstavuje sumu 16 899 929 EUR.
- (iv) Zmluva o úvere so spoločnosťou Bratislavské nábrežie, s.r.o. ako dlžníkom, kde nesplatená časť (istina) 30. septembra 2013 predstavuje sumu 7 277 339 EUR.

3.15 Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov

Emitent použil v odseku 3.6(c) „Hlavné trhy“ údaje, ktoré pochádzajú od spoločnosti Jones Lang LaSalle.

Emitent potvrdzuje, že informácie pochádzajúce od tretích strán boli presne reprodukované a podľa vedomia Emitenta neboli vynechané žiadne skutočnosti, kvôli ktorým by reprodukované informácie boli nepresné alebo zavádzajúce. Emitent ale nemôže zaručiť presnosť a správnosť takto reprodukovaných informácií.

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

3.16 Dokumenty k nahliadnutiu

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

- (a) zakladateľská listina Emitenta;
- (b) stanovky Emitenta;
- (c) všetky správy, listiny a ostatné dokumenty, ktorých akákoľvek časť je súčasťou Prospektu alebo na ktoré sa v Prospekte odkazuje;
- (d) auditované konsolidované účtovné závierky Emitenta, vrátane príloh a výroku audítora za rok končiaci 31. decembra 2011 a za rok končiaci 31. decembra 2012;
- (e) neauditovaná priebežná účtovná závierka Emitenta, vrátane príloh za polrok končiaci 31. júna 2013.

Do dokumentov uvedených v odsekoch (a) a (b) vyššie je možné nahliadnuť v zbierke listín vedenej obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I, ktorá je súčasťou obchodného registra a je verejne prístupná.

Tento Prospekt ako aj dokumenty uvedené v odsekoch (d) a (e) vyššie sú k dispozícii aj v elektronickej podobe na webovom sídle Emitenta www.ceeta.eu.

3.17 Upozornenia

Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta uvedené v Prospekte vychádzajú z finančných výkazov zostavených podľa Medzinárodných účtovných štandardov 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, jeho finančnej situácie, okruhu jeho podnikateľskej činnosti alebo postavenia na trhu nemožno pokladať za vyhlásenie či záväzný sľub Emitenta týkajúci sa budúcich udalostí alebo výsledkov, vzhľadom na to, že tieto budúce udalosti a výsledky závisia na okolnostiach a udalostiach,

ktoré Emitent nemôže úplne alebo sčasti ovplyvniť. Investori, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov by mali uskutočniť vlastnú analýzu akýchkoľvek vývojových trendov alebo výhľadov uvedených v tomto Prospekte a svoje investičné rozhodnutia založiť na výsledkoch takýchto samostatných analýz.

4. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH

4.1 Zodpovedné osoby

(a) Osoby zodpovedné za informácie

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v článku 4 „*Údaje o cenných papieroch*“ ako aj v celom Prospekte je Emitent – spoločnosť CEETA a.s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 45 971 528, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 5175/B, v mene ktorej koná Ing. Roman Korbačka, predseda predstavenstva.

V Bratislave, dňa 5. decembra 2013

CEETA a.s.



Ing. Roman Korbačka

Predseda predstavenstva

(b) Vyhlásenie Emitenta

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v tomto článku 4 „*Údaje o cenných papieroch*“ ako 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 5. decembra 2013

CEETA a.s.



Ing. Roman Korbačka

Predseda predstavenstva

4.2 Rizikové faktory

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

4.3 Základné informácie

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

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

Emitent ďalej na základe zmluvy o zabezpečení umiestnenia dlhopisov poverí spoločnosť J&T BANKA, a.s., ako Hlavného manažéra ponuky Dlhopisov činnosťou spojenou so zabezpečením umiestnenia Dlhopisov. Emitent tiež poveril spoločnosť J&T BANKA, a.s. činnosťami agenta pre výpočty a kótačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na regulovaný voľný trh BCPB.

Ku dňu, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený Emitentovi nie je známy žiadny záujem akejkoľvek fyzickej alebo právnickej osoby zúčastnenej na Emisii, ktorý by bol podstatný pre Emisiu/ponuku.

(b) Dôvody ponuky a použitie výťažku z Emisie

Účelom použitia finančných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov bude 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 620 000 EUR) je rozvoj podnikateľských aktivít Emitenta a výplata akcionárom Emitenta z dôvodu zníženia základného imania Emitenta.

4.4 Popis a podmienky Dlhopisov

Táto časť Prospektu nahrádza emisné podmienky Dlhopisov.

(a) Emitent Dlhopisov

Emitentom Dlhopisov je spoločnosť CEETA a.s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 45 971 528, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 5175/B.

O vydaní emisie Dlhopisov rozhodlo predstavenstvo Emitenta dňa 13. novembra 2013.

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

Druhom cenného papiera je Dlhopis. Názov Dlhopisu je Dlhopis CEETA VAR / 2017.

Celková menovitá hodnota Emisie, a teda aj najvyššia suma menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov, je 38 000 000 EUR.

Emisný kurz Dlhopisov bol stanovený ku Dňu vydania dlhopisov na 100% Menovitej hodnoty dlhopisov (ďalej len **Emisný kurz**). Emisný kurz ku každému ďalšiemu dňu počas lehoty na upisovanie Dlhopisov (primárneho predaja) sa zvyšuje o zodpovedajúci alikvotný úrokový výnos s použitím štandardu „ACT/360“, kde jeden rok má 360 dní pričom sa však vychádza zo skutočného počtu uplynutých dní v danom Výnosovom období, podľa nasledovného vzorca:

$$EK = 100\% + \left(\frac{6M \text{ EURIBOR} + 5,80\%}{360} \times PD \right)$$

kde EK znamená zvýšený emisný kurz vyjadrený ako % z menovitej hodnoty Dlhopisu, 6M EURIBOR znamená EURIBOR stanovený v Prvý deň stanovenia úroku a PD znamená počet dní odo Dňa vydania dlhopisov do dňa upísania (predaja), pričom pri výpočte sa použije konvencia „ACT/360“ popísaná v odseku (i)(ii) 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 Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika.

Dlhopisy budú v mene euro vydané vo forme na doručiteľa v menovitej hodnote každého z Dlhopisov 1 000 EUR (ďalej len **Menovitá hodnota dlhopisov**) počte 38 000 kusov. ISIN Dlhopisov je SK4120009697 séria 01.

Dátum vydania Dlhopisov (dátum emisie) je stanovený na 18. december 2013. Dlhopisy budú vydané na základe verejnej ponuky podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, predovšetkým podľa Zákona o dlhopisoch a Zákona o cenných papieroch.

Majiteľ dlhopisu má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty, vyplatenie príslušného úrokového výnosu v súlade s Prospektom a informáciami uvedenými v Prospekte 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 iné výmenné práva.

(d) Prevoditeľnosť

Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená, avšak pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť v súlade s odsekom (k)(iii) „*Určenie práva na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi*“ prevody Dlhopisov v CDCP pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty (ako je tento pojem definovaný nižšie). K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu vykonaného v príslušnej evidencii.

Nebol ustanovený zástupca Majiteľov dlhopisov.

(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.

(f) Status záväzkov Emitenta

Záväzky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nezabezpečené, nepodmienené a nepodriadené záväzky Emitenta, ktoré sú vzájomne rovnocenné (*pari passu*) a budú vždy postavené čo do poradia svojho uspokojovania rovnocenne (*pari passu*) medzi sebou navzájom a aspoň rovnocenne (*pari passu*) voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nezabezpečeným, 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, akýkoľvek záväzok Emitenta, ktorého veriteľom je alebo kedykoľvek počas jeho existencie bola osoba, ktorá je alebo bola spriaznenou osobou Emitenta vo význame §9 Zákona o konkurze (ďalej len **spriaznený záväzok**) bude (A) v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike automaticky na základe zákona podriadený všetkým ostatným nepodriadeným záväzkom Emitenta a takýto spriaznený záväzok nebude uspokojený skôr ako budú uspokojené všetky ostatné nepodriadené záväzky Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do konkurzu na majetok Emitenta; (B) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť spriaznený záväzok uspokojený, rovnakým alebo lepším spôsobom ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do reštrukturalizácie Emitenta.

(g) Vyhlásenie a záväzok Emitenta

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

(h) Negatívne záväzky Emitenta

(i) Negatívne záväzky vo vzťahu k Zabezpečovacím právam

(A) Emitent sa zaväzuje, že s výnimkou prípadov výslovne uvedených v tomto Prospekte, do splnenia všetkých svojich peňažných záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov v súlade s týmto Prospektom,

- I. nezriadi ani neumožní zriadenie žiadneho Zabezpečovacieho práva na zabezpečenie akýchkoľvek záväzkov, ktoré by obmedzili práva Emitenta k jeho súčasnému alebo budúcemu majetku; a
- II. zabezpečí, aby žiadna spoločnosť v Skupine emitenta nezriadila ani neumožnila zriadenie žiadneho Zabezpečovacieho práva na zabezpečenie akýchkoľvek záväzkov, ktoré by obmedzili práva takejto spoločnosti v Skupine emitenta k jej súčasnému alebo budúcemu majetku,

pokiaľ najneskôr súčasne so zriadením takéhoto Zabezpečovacieho práva nezabezpečí, aby jeho záväzky vyplývajúce z Dlhopisov boli zabezpečené rovnocenne s takto zabezpečovanými záväzkami.

(B) Odsek (A) vyššie sa nevzťahuje na:

- I. akékoľvek Zabezpečovacie právo v prospech tretích osôb, ktoré by obmedzilo práva Emitenta alebo spoločnosti v Skupine emitenta k jej súčasnému alebo budúcemu majetku, ktoré sú predmetom takéhoto Zabezpečovacieho práva a ktorých súhrnná hodnota nie je vyššia ako 5 000 000 EUR (slovom: päť miliónov euro);
- II. akékoľvek Zabezpečovacie právo v prospech tretích osôb, aké sa obvykle poskytujú v rámci podnikateľskej činnosti vykonávanej Emitentom alebo spoločnosťou v Skupine emitenta zriadené v súvislosti s obvyklými bankovými operáciami Emitenta alebo spoločnosti v Skupine emitenta;
- III. akékoľvek Zabezpečovacie právo v prospech tretích osôb (existujúce alebo budúce) vyplývajúce zo zmluvných dojednaní Emitenta alebo spoločnosti v Skupine emitenta existujúcich ku Dňu vydania dlhopisov, alebo ktoré sa týkajú majetku Emitenta alebo

spoločnosti v Skupine emitenta, na ktoré je už zriadené Zabezpečovacie právo ku dňu, ku ktorému je tento Prospekt vyhotovený;

- IV. akékoľvek Zabezpečovacie práva, ktoré viaznu na majetku Emitenta alebo spoločnosti v Skupine emitenta v čase jeho nadobudnutia, alebo sú zriadené za účelom zabezpečenia záväzkov Emitenta alebo spoločnosti v Skupine emitenta vzniknutých výhradne v súvislosti s obstaraním takéhoto majetku alebo aktív alebo ich časti (okrem iného v súvislosti s nadobudnutím nových majetkových účastí na iných osobách) ;
- V. akékoľvek Zabezpečovacie právo zriadené príslušnou spoločnosťou v Skupine emitenta v prospech bánk, ktoré financujú alebo budú financovať alebo refinancovať nadobudnutie alebo výstavbu nehnuteľnosti vo vlastníctve tejto spoločnosti v Skupine emitenta;
- VI. Zabezpečovacie právo zriadené príslušnou spoločnosťou v Skupine emitenta na majetkovú účasť v inej spoločnosti v Skupine emitenta, ktorá jej dcérskou spoločnosťou v prospech bánk financujúcich alebo refinancujúcich nadobudnutie alebo výstavbu nehnuteľnosti vo vlastníctve tejto spoločnosti v Skupine emitenta, ktorá jej dcérskou spoločnosťou; alebo
- VII. 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.

(ii) *Negatívne záväzky vo vzťahu k plneniam poskytovaným akcionárom Emitenta*

Emitent sa zaväzuje, že pokiaľ LTV bude vyššie ako 70%, Emitent nebude oprávnený svojim akcionárom vyplácať dividendy ani poskytovať iné peňažné plnenia, s výnimkou akýchkoľvek plnení poskytnutých akcionárom Emitenta v súvislosti so znížením základného imania, ktoré sú uvedené v článku 3.5(c)(iii).

(iii) *Negatívne záväzky vo vzťahu k zadĺženiu Emitenta*

Emitent sa zaväzuje, že do splnenia všetkých svojich peňažných záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov v súlade s týmto Prospektom, ukazovateľ LTV neprekročí 80%.

Pre účely tohto odseku (h):

LTV znamená čiastku vyjadrenú v percentách, vypočítanú podľa nasledovného vzorca: Čistý dlh / Investície v nehnuteľnostiach, pričom:

Čistý dlh znamená:

- (a) súčet všetkých úročených dlhových záväzkov všetkých spoločností v Skupine emitenta, ktoré sú (i) zabezpečené, (ii) rovnocenné (pari passu) záväzkom z Dlhopisov a (iii) nadriadené záväzkom z Dlhopisov (pre vylúčenie pochybností, nepričítavajú sa záväzky akokoľvek podriadené záväzkom z Dlhopisov alebo záväzky z prípadných Emitentom vydaných podriadených dlhopisov),

znížený o
- (b) peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov (Cash and cash equivalents), do ktorých sa však nezapočítavajú peňažné prostriedky, s ktorými príslušná spoločnosť v Skupine emitenta nemôže voľne disponovať (Restricted cash).

Investície v nehnuteľnostiach (Investment property) znamená súčet hodnôt majetku všetkých spoločností v Skupine emitenta, ktorý je držaný na generovanie príjmov z prenájmu alebo na realizáciu dlhodobého nárastu hodnoty, nepoužíva sa vo výrobe ani na administratívne účely, ani nie je predávaný v rámci bežnej činnosti Skupiny emitenta, ktoré sú ocenené reálnou hodnotou, ktorá je určená nezávislým registrovaným znalcom alebo manažmentom Emitenta na základe súčasných cien na aktívnom trhu pre porovnateľné nehnuteľnosti v rovnakej lokalite a v rovnakom stave, alebo, kde to nie je možné, použitím všeobecne aplikovateľných postupov oceňovania ako odborné posudky a výnosové metódy.

Plnenie ukazovateľa LTV sa bude testovať raz ročne vždy k poslednému dňu účtovného obdobia Emitenta na základe údajov z auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Emitenta, pričom prvý krát za účtovné obdobie končiace 31. decembra 2013. V prípade ak ukazovateľ LTV bude vyšší ako je maximálna povolená výška uvedená vyššie, bude sa táto situácia považovať za porušenie záväzku Emitenta ak Emitent najneskôr počas obdobia štyroch mesiacov od dňa auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Emitenta nezabezpečí, že LTV (v tomto prípade testované k niektorému z dní v rámci tohto obdobia) bude nižší alebo rovný ako je maximálna povolená výška uvedená vyššie.

Vyššie uvedené ukazovatele, ako aj ostatné účtovné pojmy a finančné ukazovatele použité v tomto článku, ktoré nie sú priamo definované v tomto článku, budú určené na základe auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Emitenta. Ak nebude niektorý z údajov, ktorý tvorí základ pre výpočet týchto ukazovateľov priamo zistiteľný z auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Emitenta alebo z prílohy ku auditovanej konsolidovanej účtovnej závierke Emitenta, poskytne Emitent takéto údaje zo svojej účtovnej evidencie. Pre odstránenie pochybností, ak nie je uvedené inak, má sa za to, že všetky účtovné kategórie a čiastky sú uvedené bez dane z pridanej hodnoty.

(i) **Úrokový výnos Dlhopisov**

(i) Spôsob úročenia

(A) Dlhopisy sú úročené pohyblivou úrokovou sadzbou, ktorá bude pre každé Výnosové obdobie stanovená Agentom pre výpočty súčtom:

I. EURIBOR-u stanoveného pre obdobie 6 mesiacov; a

II. marže vo výške 5,80% p.a.

(ďalej len **Úroková sadzba**).

(B) Úrokové výnosy budú narastať od prvého dňa každého Výnosového obdobia do posledného dňa Výnosového obdobia. Úrokové výnosy budú vyplácané za každé Výnosové obdobie polročne spätne, vždy 18. júna a 18. decembra každého roka (ďalej len **Deň výplaty úrokov**), prvý krát 18. júna 2014.

(C) **Výnosovým obdobím** sa na účely tohto Prospektu rozumie obdobie začínajúce Dňom vydania dlhopisov (vrátane) a končiacie v poradí prvým Dňom výplaty úrokov (vynímajúc) a ďalej každé ďalšie bezprostredne nadväzujúce šesťmesačné obdobie začínajúce Dňom výplaty úrokov (vrátane) a končiacie ďalším nasledujúcim Dňom výplaty úrokov (vynímajúc), až do Dňa splatnosti.

(ii) Konvencia pre výpočet úrokov

Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom za obdobie kratšie ako 1 (jeden) rok sa použije úroková konvencia pre výpočet úrokov „ACT/360“ (tzn. že na účely výpočtu

úrokového výnosu sa má za to, že jeden rok má 360 (tristošesťdesiat) dní pričom sa vychádza zo skutočného počtu uplynutých dní v danom Výnosovom období.

(iii) Stanovenie úrokového výnosu

Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za každé obdobie 1 (jedného) bežného roka sa určí ako násobok Menovitej hodnoty dlhopisu a príslušnej úrokovej sadzby (vyjadrenej desatinným číslom). Čiastka úrokového výnosu prislúchajúca k jednému Dlhopisu za akékoľvek obdobie kratšie ako 1 (jeden) bežný rok sa určí ako násobok Menovitej hodnoty dlhopisu, príslušnej úrokovej sadzby (vyjadrenej desatinným číslom) a príslušného zlomku dní vypočítaného podľa konvencie pre výpočet úrokov uvedenej v odseku (ii) „*Konvencia pre výpočet úrokov*“ vyššie a zaokrúhlením výslednej čiastky na dve (2) desatinné miesta podľa matematických pravidiel.

Výpočet výnosov z Dlhopisov Agentom pre výpočty bude (s výnimkou prípadu, ak nastane zjavná chyba) pre všetkých Majiteľov dlhopisov konečné a záväzné.

(iv) Koniec úročenia

Dlhopisy prestanú byť úročené Dňom splatnosti (**Dňom splatnosti** sa rozumie Deň konečnej splatnosti alebo Deň predčasnej splatnosti podľa okolností), ibaže by po splnení všetkých podmienok a náležitostí bolo splatenie dlžnej čiastky Emitentom neoprávnene zadržané alebo odmietnuté. V takom prípade bude naďalej nabiehať úrokový výnos podľa vyššie uvedenej úrokovej sadzby až do (a) dňa, kedy Majiteľom dlhopisov budú vyplatené všetky k tomu dňu v súlade s týmto Prospektom splatné čiastky alebo (b) dňa, kedy Administrátor oznámi Majiteľom dlhopisov, že obdržal všetky čiastky splatné v súvislosti s Dlhopismi, ibaže by po tomto oznámení došlo k ďalšiemu neoprávnenému zadržaniu alebo odmietnutiu platieb, a to podľa toho, ktorá z vyššie uvedených skutočností nastane skôr.

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

(i) Konečné splatenie

Ak sa Dlhopisy nestanú predčasne splatné podľa tohto odseku alebo odseku (l) „*Predčasná splatnosť Dlhopisov v prípadoch neplnenia záväzkov*“ nižšie, Menovitá hodnota dlhopisov je jednorazovo splatná dňa 18. decembra 2017 (ďalej len **Deň konečnej splatnosti**).

(ii) Predčasné splatenie Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

Emitent si vyhradzuje možnosť predčasného splatenia Menovitej hodnoty dlhopisov na základe svojho rozhodnutia zverejnením oznámenia Majiteľom dlhopisov najmenej 30 dní pred každým Dňom výplaty úrokov podľa odseku (k)(ii) „*Deň výplaty*“ nižšie (ďalej tiež ako **Deň predčasnej splatnosti**). Oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti Dlhopisov je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta predčasne splatiť všetky Dlhopisy v súlade s týmto Prospektom. Emitent zaplatí Majiteľom dlhopisov Menovité hodnoty dlhopisov zvýšené o 1% (jedno percento) vrátane príslušného úrokového výnosu z týchto Dlhopisov spôsobom podľa odseku (k) „*Spôsob, termíny a miesto splatenia*“.

(iii) Predčasné splatenie Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľov dlhopisov

Emitent je povinný splatiť Menovitú hodnotu dlhopisov pred Dňom konečnej splatnosti ak ho o to požiadajú Majitelia dlhopisov alebo ktorýkoľvek z nich v súlade s odsekom (l) „*Predčasná splatnosť Dlhopisov v prípadoch neplnenia záväzkov*“.

(iv) Odkúpenie Dlhopisov

Emitent má kedykoľvek pred Dňom splatnosti dlhopisov právo na odkúpenie ktoréhokoľvek z Dlhopisov na sekundárnom trhu za akúkoľvek trhovú cenu.

(v) Zrušenie 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 deň splatnosti. V takom prípade práva a povinnosti z Dlhopisov bez ďalšieho zanikajú z dôvodu splynutia práv a povinností v jednej osobe.

(k) Spôsob, termíny 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 v súlade s daňovými a inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky platnými a účinnými v čase vykonania príslušnej platby.

(ii) Deň výplaty

Výplata výnosov z Dlhopisov bude realizovaná ku Dňu výplaty úrokov a splatenie Menovitej hodnoty dlhopisov bude realizované ku dňom uvedeným v tomto Prospekte (každý takýto deň ďalej tiež samostatne ako **Deň výplaty**) v súlade s týmto Prospektom, a to prostredníctvom Administrátora v Určenej prevádzkarni. Ak prípadne Deň výplaty na iný než Pracovný deň, Emitent je povinný zaplatiť splatné čiastky v najbližší nasledujúci Pracovný deň bez toho, aby bol povinný platiť úrok z omeškania alebo iné dodatočné čiastky za takýto časový odklad.

(iii) Určenie práva na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi

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

Rozhodný deň znamená

- (A) pre účely výplaty z dôvodu nastania Dňa predčasnej splatnosti deň, ktorý 3 (tri) Pracovné dni predchádza príslušnému Dňu predčasnej splatnosti; a
- (B) pre účely každého iného splatenia Menovitej hodnoty dlhopisov a výplaty úrokov, deň, ktorý tridsať (30) kalendárnych dní predchádza Dňu výplaty.

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

(iv) Uskutočňovanie platieb

- (A) Administrátor bude vykonávať výplaty výnosov z Dlhopisov a výplatu Menovitej hodnoty dlhopisov Oprávneným príjemcom bezhotovostným prevodom na ich účet vedený v banke podľa inštrukcie, ktorú príslušný Oprávnený príjemca doručí Administrátorovi najneskôr 5 (päť) Pracovných dní pred Dňom výplaty. Inštrukcia musí mať formu podpísaného písomného vyhlásenia (s úradne osvedčenou pravosťou podpisu/podpismi 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 obdobného registra overí zamestnanec Administrátora ku Dňu výplaty (takáto inštrukcia spolu s prílohami ďalej len **Inštrukcia**). Inštrukcia musí byť s obsahom a vo forme vyhovujúcej rozumným požiadavkám Administrátora, pričom Administrátor bude oprávnený vyžadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o identite a oprávnení osoby, ktorá Inštrukciu podpísala. Takýto dôkaz musí byť Administrátorovi doručený taktiež najneskôr 5 (päť) Pracovných dní pred Dňom výplaty. Administrátor môže požadovať najmä (i) predloženie plnej moci v prípade, ak za Oprávneného príjemcu bude konať zástupca, a (ii) dodatočné potvrdenie Inštrukcie od Oprávneného príjemcu.

Akýkoľvek Oprávnený príjemca, ktorý v súlade s príslušnou medzinárodnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia uplatňuje nárok na daňové zvýhodnenie, je povinný doručiť Administrátorovi spolu s Inštrukciou ako jej neoddeliteľnú súčasť doklad o svojom daňovom domicile a ďalšie doklady, ktoré si môže Administrátor a príslušné daňové orgány vyžiadať. Administrátor ani Emitent nebudú preverovať správnosť a úplnosť takýchto Inštrukcií a neponesú žiadnu zodpovednosť za škody spôsobené omeškaním Oprávnenej osoby s doručením Inštrukcie ani nesprávnosťou či inou vadou takejto Inštrukcie. V prípade originálov cudzích úradných listín alebo úradného overenia v cudzine si Administrátor môže vyžiadať poskytnutie príslušného vyššieho alebo ďalšieho overenia, resp. apostily podľa Haagskej dohody o apostilácii (podľa toho, čo je relevantné). Administrátor môže ďalej žiadať, aby všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku boli dodané s úradným prekladom do slovenského jazyka.

- (B) Záväzok zaplatiť akýkoľvek úrokový výnos alebo Menovitú hodnotu dlhopisu sa považuje za splnený riadne a včas, pokiaľ je príslušná čiastka poukázaná Oprávnenému príjemcovi v súlade s jeho Inštrukciou spĺňajúcou požiadavky podľa odseku (A) vyššie a pokiaľ je najneskôr v príslušný deň splatnosti takejto čiastky pripísaná na bankový účet Oprávneného príjemcu.
- (C) Emitent ani Administrátor nie sú zodpovední za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobenej tým, že (x) Oprávnený príjemca včas nedodal riadnu Inštrukciu alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované od neho v tomto odseku (iv), (y) takáto Inštrukcia, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé, alebo (z) takéto oneskorenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol Emitent alebo Administrátor ovplyvniť. Oprávnenému príjemcovi v týchto prípadoch nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok či úrok za omeškanie príslušnej platby.

(I) **Predčasná splatnosť Dlhopisov v prípadoch neplnenia záväzkov**

(i) Prípady neplnenia záväzkov

Ak nastane a bude pretrvávať akýkoľvek z nasledovných prípadov (každý z nich ďalej ako **Prípady neplnenia záväzkov**):

- (A) Neplnenie. Akákoľvek čiastka splatná v súvislosti s Dlhopismi nie je uhradená do piatich (5) Pracovných dní odo dňa jej splatnosti;
- (B) Porušenie ostatných záväzkov vyplývajúcich z Prospektu. Emitent poruší alebo nesplní akýkoľvek iný záväzok z Dlhopisov alebo v súvislosti s nimi a takéto porušenie alebo nesplnenie Emitent nenapravil v lehote tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa, kedy bol Emitent na túto skutočnosť písomne upozornený ktorýmkoľvek Majiteľom dlhopisov písomným oznámením doručeným Emitentovi;
- (C) Neplnenie iných peňažných záväzkov Emitenta (Cross-default). Emitent nezaplatí akýkoľvek svoj splatný záväzok v celkovej čiastke prevyšujúcej 5 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene) voči tretej osobe, pričom záväzok zostane nezaplatený dlhšie než nastane skoršia z nasledovných udalostí (i) uplynie tridsať (30) kalendárnych dní po doručení písomného upozornenia zo strany veriteľa príslušného záväzku Emitentovi na skutočnosť, že v dôsledku nesplatenia príslušnej čiastky si veriteľ uplatňuje právo požadovať predčasnú splátku celého záväzku; alebo (ii) uplynutí akéhokoľvek odkladu alebo dodatočnej lehoty poskytnutej príslušným veriteľom;

Záväzok pre účely tohto odseku (C) znamená akýkoľvek záväzok alebo záväzky Emitenta na peňažné plnenie vyplývajúce z (i) bankových alebo iných úverov a pôžičiek a k nim prislúchajúcemu prísľúbenstvu, (ii) všetkých ostatných foriem dlhového financovania, (iii) swapových a termínovaných menových a úrokových obchodov a ostatných derivátov a (iv) akéhokoľvek ručenia poskytnutého Emitentom. Tento odsek (C) sa však nevzťahuje na:

- I. záväzky, vo vzťahu ku ktorým Emitent uplatnil námietky z oprávnených dôvodov a predpísaným spôsobom; a
 - II. také uplatnenie práva požadovať predčasnú splátku celého záväzku zo strany veriteľa Emitenta, ktoré nemá podstatný nepriaznivý dopad na schopnosť Emitenta splatiť pohľadávky z Dlhopisov;
- (D) Platobná neschopnosť. Emitent podá návrh na vyhlásenie konkurzu alebo povolenie reštrukturalizácie alebo obdobné konanie, účelom ktorého je speňaženie majetku dlžníka a kolektívne uspokojenie veriteľov alebo postupné uspokojenie veriteľov dohodnuté v reštrukturalizačnom pláne podľa príslušných právnych predpisov (ďalej len **Obdobné konanie**) na svoj majetok; (ii) na majetok Emitenta je súdom v Slovenskej republike vyhlásený konkurz, povolená reštrukturalizácia alebo začaté iné Obdobné konanie; (iii) návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Emitenta je súdom v Slovenskej republike zamietnutý výlučne z dôvodu, že Emitentov majetok by nekryl ani náklady a výdavky spojené s konkurzným konaním; alebo (iv) Emitent navrhne alebo vykoná akúkoľvek dohodu o odklade, o opätovnom zostavení časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých svojich dlhov z dôvodu, že ich nie je schopný uhradiť v čase ich splatnosti;
 - (E) Likvidácia. Emitent alebo príslušný orgán rozhodne o zrušení Emitenta s likvidáciou;

- (F) Koniec obchodovania. Dlhopisy prestanú byť obchodované na regulovanom trhu v Európskej únii;
- (G) Exekučné konanie. Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, exekúcií, resp. inému podobnému konaniu, na akúkoľvek časť majetku Emitenta s hodnotou vyššou ako 5 000 000 EUR (alebo jej ekvivalent v akejkoľvek mene) a nedôjde k jeho zastaveniu do 60 kalendárnych dní;
- (H) Uplatnenie zabezpečenia. Akékoľvek zabezpečovacie právo viaznuce na majetku Emitenta zabezpečujúce čiastku najmenej vo výške 5 000 000 EUR (alebo jej ekvivalent v akejkoľvek mene) sa stane vykonateľným a je vykonaný akýkoľvek úkon smerujúci k jeho vykonaniu;
- (I) Nezákonnosť. Plnenie ktoréhokoľvek zo záväzkov Emitenta podľa tohto Prospektu alebo podľa Zmluvy s Administrátorom je alebo sa stane pre Emitenta nezákonným, alebo je takýto záväzok vyhlásený za neplatný;

tak:

môže ktorýkoľvek Majiteľ dlhopisov podľa svojej úvahy písomným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne (ďalej len **Oznámenie o predčasnom splatení**), požiadať o predčasné splatenie Menovitej hodnoty dlhopisov, ktorých je Majiteľom, a vyplatenie pomernej časti úrokového výnosu ku Dňu predčasnej splatnosti, ibaže sa Dlhopisy stanú splatnými skôr na základe kogentného ustanovenia právnych predpisov (v takom prípade sa postupuje podľa príslušných kogentných ustanovení právnych predpisov) alebo na základe tohto Prospektu, a Emitent je povinný Menovitú hodnotu dlhopisov vrátane pomernej časti úrokového výnosu splatiť.

- (ii) Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov

Všetky čiastky splatné Emitentom ktorémukoľvek Majiteľovi dlhopisov podľa odseku (i) „*Prípady neplnenia záväzkov*“ vyššie sa stávajú splatnými k poslednému Pracovnému dňu v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom Majiteľ dlhopisov doručil Administrátorovi do Určenej prevádzkarne Oznámenie o predčasnom splatení určené Emitentovi (takýto deň, popri iných dňoch rovnako zadefinovaných v tomto Prospekte, ďalej tiež ako **Deň predčasnej splatnosti**).

- (iii) Späťvzatie Oznámenia o predčasnom splatení Dlhopisov

Oznámenie o predčasnom splatení môže byť príslušným Majiteľom dlhopisov vzaté späť, avšak len vo vzťahu k Dlhopisov, ktorých je majiteľom, a len pokiaľ je takéto späťvzatie adresované Emitentovi a doručené Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne skôr, než sa príslušné čiastky stanú podľa odseku (ii) „*Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov*“ splatnými. Späťvzatie Oznámenia o predčasnom splatení však nemá vplyv na Oznámenie o predčasnom splatení ostatných Majiteľov dlhopisov.

(m) Premlčanie

Práva z Dlhopisov sa premlčia uplynutím desiatich (10) rokov odo dňa ich splatnosti.

(n) Určená prevádzkareň a Administrátor

- (i) 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

- (ii) Činnosť Administrátora spojenú s výplatami úrokových výnosov a splatením Dlhopisov bude zabezpečovať pre Emitenta spoločnosť J&T BANKA, a.s., prostredníctvom svojej pobočky v Slovenskej republike podľa Zmluvy s administrátorom.
- (iii) Emitent môže poveriť výkonom služieb Administrátora inú alebo ďalšiu osobu s príslušným oprávnením na výkon takejto činnosti podľa novej Zmluvy s administrátorom. Emitent tiež môže určiť inú alebo ďalšiu Určenú prevádzkareň Administrátora. Tieto zmeny sú zmeny platobného miesta podľa § 3 ods. 4 Zákona o dlhopisoch a nie sú považované za podstatné zmeny, ktoré vyžadujú zverejnenie dodatku k Prospektu. Zmeny nesmú spôsobiť Majiteľom dlhopisov podstatnú ujmu. Rozhodnutie o poverení iného alebo ďalšieho Administrátora bude Majiteľom dlhopisov oznámené zverejnením rovnakým spôsobom, ako bol zverejnený Prospekt.
- (iv) S peňažnými prostriedkami, ktoré Emitent uhradí na účet vedený u Administrátora za účelom výplaty úrokového výnosu z Dlhopisov alebo splatenia Menovitej hodnoty dlhopisov nie je Emitent oprávnený disponovať (s výnimkou úrokov z týchto peňažných prostriedkov). Tieto peňažné prostriedky nie sú majetkom Administrátora, Administrátor ich musí evidovať oddelene od svojho majetku a použije ich len na výplatu Majiteľom dlhopisov. Administrátor koná v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich zo Zmluvy s administrátorom ako zástupca Emitenta. Administrátor nemá priamy právny vzťah k Majiteľom dlhopisov.

(o) Kótačný agent a Agent pre výpočty

- (i) Činnosť Kótačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na príslušný regulovaný trh a činnosť Agentu pre výpočty bude pre Emitenta vykonávať J&T BANKA, a.s., prostredníctvom svojej pobočky v Slovenskej republike. Emitent prostredníctvom Kótačného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na regulovaný voľný trh BCPB. Kótačný agent a Agent pre výpočty konajú v súvislosti s plnením svojich povinností ako zástupcovia Emitenta a nie sú v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi dlhopisov.
- (ii) Emitent môže poveriť výkonom služieb Kótačného agenta alebo Agentu pre výpočty inú alebo ďalšiu osobu s príslušným oprávnením na výkon takejto činnosti. Vzhľadom na to, že tieto osoby nemajú žiadne povinnosti voči Majiteľom dlhopisov, takéto poverenie nie je zmenou Prospektu alebo Dlhopisov, Emitent však o nej bude informovať zverejnením oznámenia.

(p) Zmeny a vzdanie sa nárokov

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

(q) Oznámenia

Akékoľvek oznámenia Majiteľom dlhopisov v súvislosti s Dlhopismi budú uverejnené v slovenskom jazyku v periodickej tlači s celoštátnou pôsobnosťou alebo podľa rozhodnutia Emitenta, na webovom sídle Emitenta www.ceeta.eu. Ak právny predpis požaduje uverejnenie iným spôsobom, takéto oznámenie bude zverejnené aj týmto iným spôsobom. Ak bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za deň zverejnenia takého oznámenia považovať deň jeho prvého zverejnenia. Deň zverejnenia sa zároveň považuje

za deň doručenia oznámenia Majiteľom dlhopisov. Informácie a zmeny, pre ktoré sa vyžaduje vyhotovenie dodatku k Prospektu, budú zverejnené rovnakým spôsobom ako Prospekt.

Akékoľvek oznámenie Emitentovi podľa tohto Prospektu musí byť doručené na nasledovnú adresu:

CEETA a.s.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava – Staré Mesto
Slovenská republika

alebo na inú adresu, ktorá bude Majiteľom dlhopisov oznámená spôsobom uvedeným v tomto odseku.

(r) Rozhodné právo, jazyk a spory

Dlhopisy budú vydané v súlade so Zákom o dlhopisoch. Majitelia dlhopisov majú práva a povinnosti vyplývajúce z právneho poriadku Slovenskej republiky a tohto Prospektu. Akékoľvek práva a záväzky vyplývajúce z Dlhopisov sa budú riadiť a vykladať v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Tento Prospekt je vyhotovený v slovenskom jazyku a môže byť preložený do anglického jazyka alebo iných jazykov. V prípade akýchkoľvek rozporov medzi rôznymi jazykovými verziami bude rozhodujúca slovenská jazyková verzia.

Akékoľvek spory medzi Emitentom a Majiteľmi dlhopisov týkajúce sa Dlhopisov budú riešené príslušným súdom Slovenskej republiky.

4.5 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov

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

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

Osoby, ktorým sa dostane tento Prospekt do rúk, sú povinné oboznámiť sa so všetkými vyššie uvedenými obmedzeniami, ktoré sa na 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, že (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 že (iii) predtým, ako by Dlhopisy mala ďalej ponúknuť alebo ďalej predať, táto osoba bude kupujúcich informovať o tom, že ďalšie ponuky alebo predaj Dlhopisov môžu podliehať v rôznych štátoch zákonným obmedzeniam, ktoré je nutné dodržiavať.

4.6 Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike

Text tohto odseku je iba zhrnutím určitých daňových, odvodových súvislostí slovenských právnych predpisov týkajúcich sa nadobudnutia, vlastníctva a disponovania s Dlhopismi a nie je vyčerpávajúcim súhrnom všetkých daňovo relevantných súvislostí, ktoré môžu byť významné z hľadiska rozhodnutia investora o kúpe Dlhopisov. Toto zhrnutie nepopisuje daňové a odvodové súvislosti vyplývajúce z práva akéhokoľvek iného štátu ako Slovenskej republiky. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu, ku ktorému je tento Prospekt vyhotovený a môže podliehať následnej zmene aj s prípadnými retroaktívnymi účinkami. Investorom, ktorý majú záujem o kúpu Dlhopisov sa odporúča, aby sa poradili so svojimi právnymi a daňovými poradcami o daňových, odvodových a devízovo-právnych dôsledkoch kúpy, predaja a držby Dlhopisov a prijímania platieb 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 príjmy právnických osôb zdaňované sadzbou 23% 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%.

Daň z príjmu z výnosov (Úrokový príjem)

Podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov:

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

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

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.

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 zrušenia zrážkovej dane podľa článku IV zákona č. 135/2013 Z. z., ktorý novelizuje Zákon o dani z príjmu, výnosy z Dlhopisov pri fyzických osobách, ktoré sú v Slovenskej republike povinne zdravotne poistené podliehajú odvodom zo zdravotného poistenia v sadzbe 14%, a to zo sumy, ktorá spolu s ich ostatnými príjmami zo zárobkovej činnosti, ktoré podliehajú odvodom zo zdravotného poistenia, neprekračuje maximálny vymeriavací základ, ktorý je ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu, 60-násobkom priemernej mesačnej mzdy zamestnanca v hospodárstve Slovenskej republiky zistenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za kalendárny rok, ktorý dva roky predchádza kalendárnemu roku, za ktorý sa odvod zo zdravotného poistenia platí.

(b) Devízová regulácia v Slovenskej republike

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

4.7 Podmienky ponuky

(a) Ponuka a upisovanie Dlhopisov – primárny predaj

Predpokladaný objem Emisie (t.j. najvyššia suma menovitých hodnôt) je 38 000 000 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.

V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosti spojené s vydaním a upisovaním všetkých Dlhopisov ako hlavný manažér Emisie zabezpečovať Hlavný manažér, spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom Praha 8, Pobřežní 297/14, PSČ 18600, Česká republika. Emitent pred vydaním Dlhopisov uzavrie s Hlavným manažérom dohodu o umiestnení Dlhopisov bez pevného záväzku. Primárny predaj (upisovanie) Dlhopisov potrvá odo dňa 18. decembra 2013 do 27. decembra 2013. Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t.j. začiatku pripisovania dlhopisov na príslušné účty, na ktorých budú Dlhopisy vedené) a zároveň aj dňom vydania Dlhopisov bude 18. december 2013 (ďalej len **Deň vydania dlhopisov**). Dlhopisy budú vydávané priebežne,

pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t.j. pripisovania na príslušné majetkové účty) skončí najneskôr jeden (1) mesiac po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov alebo jeden (1) 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 (1) 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 prevádzkarni v deň nasledujúci po skončení lehoty vydávania Dlhopisov. Dlhopisy budú na základe pokynu Hlavného manažéra bez zbytočného odkladu pripísané na účty Majiteľov dlhopisov vedené v Príslušnej evidencii bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu dotknutých Dlhopisov. Emitent ani Hlavný manažér neúčtujú Majiteľom dlhopisov žiadne dane, náklady ani poplatky v súvislosti s primárnym predajom Dlhopisov. Odhadovaná odmena (provízia) Hlavného manažéra za umiestnenie Dlhopisov predstavuje približne 74% celkových nákladov 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, nevyhovie všetkým postupom a nesplní všetky príslušné pokyny za účelom primárneho vysporiadania Dlhopisov.

(b) Sekundárna ponuka Dlhopisov

Emitent súhlasí s následnou verejnou ponukou Dlhopisov v rámci sekundárneho trhu v Slovenskej republike, ktorú bude vykonávať Hlavný manažér alebo akýkoľvek iný finančný sprostredkovateľ v Slovenskej republike, a udeľuje svoj súhlas s použitím tohto Prospektu na účely takejto následnej verejnej ponuky Dlhopisov. Pre odstránenie pochybností, Emitent dáva súhlas na použitie Prospektu všetkým finančným sprostredkovateľom v zmysle Článku 20a ods. 1 písm. b) Nariadenia o prospekte. Súhlas Emitenta s následnou verejnou ponukou Dlhopisov v rámci sekundárneho trhu je časovo obmedzený na dobu od vydania dlhopisov do uplynutia dvanástich (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 (1) kusom Dlhopisu. Maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom v objednávke je obmedzený celkovým objemom ponúkaných Dlhopisov. Konečná menovitá hodnota Dlhopisov pridelená jednotlivému investorovi bude uvedená v potvrdení o prijatí ponuky, ktoré bude Hlavný manažér zasielať jednotlivým investorom (najmä použitím prostriedkov komunikácie na diaľku). Dlhopisy budú ponúkané za cenu stanovovanú a zverejňovanú BCPB podľa Burzových pravidiel. Pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu formou verejnej ponuky na základe súhlasu udelenému finančným sprostredkovateľom

s použitím tohto Prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,15% z Menovitej hodnoty Dlhopisov, najmenej však 40 EUR.

OZNAMY INVESTOROM:

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

Každý finančný sprostredkovateľ, ktorý Prospekt používa, musí na svojej webovej lokalite uviesť, že Prospekt používa v súlade so súhlasom Emitenta a podmienkami, ktoré sú s ním spojené.

4.8 Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi

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

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

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

4.9 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 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 (dvetisíc) 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 Dlhopisov Emitent vydal dlhopisy CEETA 6,50% / 2016, ktoré boli následne prijaté na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

4.10 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 sprostredkované služby spoločnosti Allen & Overy Bratislava, s.r.o. ako právneho poradcu Hlavného manažéra.

(b) Audit informácií

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

(c) Informácie znalcov a tretej strany

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

V článku 4 „*Údaje o cenných papieroch*“ nie sú použité údaje 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.

4.11 Dokumenty k nahliadnutiu

Okrem sprístupnenia dokumentov podľa článku 3.16 „*Dokumenty k nahliadnutiu*“, tento Prospekt bude sprístupnený všetkým záujemcom bezplatne na webovom sídle Hlavného manažéra www.jt-banka.sk a ďalej počas bežnej pracovnej doby v čase od 9.00 do 16.00 hod. k nahliadnutiu na adrese jeho pobočky zahraničnej banky v Slovenskej republike, Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika. Oznámenie o sprístupnení (zverejnení) Prospektu bude zverejnené v denníku Pravda.

Okrem toho, počas bežnej pracovnej doby v čase od 9.00 do 16.00 hod. bude všetkým investorom k dispozícii bezplatne k nahliadnutiu v Určenej prevádzkarni Administrátora rovnopis Zmluvy s administrátorom.

5. ZOZNAM KRÍŽOVÝCH ODKAZOV

- (1) Odkaz na auditovanú konsolidovanú účtovnú závierku Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2011 vrátane audítorskej správy vypracovanú podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS, ktorá je ako súčasť prospektu dlhopisov CEETA 6,50% / 2016 schváleného NBS dňa 13. júna 2013 zverejnená na webovom sídle Emitenta na <http://www.ceeta.eu/en/Investor-Relations.html> sa nachádza na str. 47 tohto Prospektu.
- (2) Odkaz na auditovanú konsolidovanú účtovnú závierku Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2012 vrátane audítorskej správy vypracovanú podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS, ktorá je ako súčasť prospektu dlhopisov CEETA 6,50% / 2016 schváleného NBS dňa 13. júna 2013 zverejnená na webovom sídle Emitenta na <http://www.ceeta.eu/en/Investor-Relations.html> sa nachádza na str. 47 tohto Prospektu.
- (3) Odkaz na neauditovanú priebežnú konsolidovanú účtovnú závierku Emitenta za 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2013 vypracovanú podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS, ktorá je ako súčasť Polročnej finančnej správy 2013 Emitenta zverejnená na webovom sídle Emitenta na <http://www.ceeta.eu/en/Investor-Relations.html> a ktorá bola predložená NBS dňa 7. októbra 2013 prostredníctvom systému CERI sa nachádza na str. 47 tohto Prospektu.

6. ZOZNAM POUŽITÝCH DEFINÍCIÍ POJMOV A SKRATIEK

V tomto Prospekte:

Administrátor znamená spoločnosť J&T BANKA, a.s., konajúcu prostredníctvom svojej pobočky v Slovenskej republike v postavení administrátora emisie Dlhopisov alebo iná osoba, ktorú Emitent poverí výkonom tejto funkcie v súlade s týmto Prospektom.

Agent pre výpočty znamená spoločnosť J&T BANKA, a.s., konajúcu prostredníctvom svojej pobočky v Slovenskej republike v postavení agenta pre výpočty alebo iná osoba, ktorú Emitent poverí výkonom tejto funkcie v súlade s týmto Prospektom.

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 spoločnosť Burza cenných papierov v Bratislave, a.s. so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054.

CDCP znamená spoločnosť Centrálny depozitár cenných papierov SR, a. s., so sídlom ul. 29. augusta I/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 493/B.

Deň stanovenia úroku znamená vo vzťahu ku každému Úrokovému obdobiu druhý Pracovný deň pred prvým dňom príslušného Úrokového obdobia.

Deň vydania dlhopisov znamená 18. december 2013.

Devízový zákon znamená zákon č. 202/1995 Z. z., Devízový zákon, v platnom znení.

Deň výplaty má význam uvedený v odseku 4.4(k)(ii) tohto Prospektu.

Deň výplaty úrokov má význam uvedený v odseku 4.4(i)(i)(B) tohto Prospektu.

Deň konečnej splatnosti má význam uvedený v odseku 4.4(j)(i) tohto Prospektu.

Deň predčasnej splatnosti má význam uvedený v odseku 4.4(j)(ii) a odseku 4.4(l)(ii) tohto Prospektu (podľa okolností).

Deň splatnosti má význam uvedený v odseku 4.4(i)(iv) tohto Prospektu.

Emitent znamená spoločnosť CEETA a.s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 45 971 528, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 5175/B.

Emisný kurz má význam uvedený v odseku 4.4(b) tohto Prospektu.

EUR či **euro** znamená zákonnú menu Slovenskej republiky.

EURIBOR znamená pre príslušné Úrokové obdobie percentuálnu sadzbu p.a. určenú Agentom pre výpočty nasledovne:

- (a) ako sadzba, ktorá je stanovená Bankovou federáciou Európskej únie pre EUR a pre príslušné obdobie určené v odseku 4.4(i)(i) „*Spôsob úročenia*“ (zaokrúhlená na dve desatinné miesta smerom hore), a

ktorá bude o 11.00 hod. v Prvý deň stanovenia úroku alebo v Deň stanovenia úroku uvedená na príslušnej stránke obrazovky služby Thomson Reuters zvolenej Agentom pre výpočty alebo, ak dôjde k zmene v označení strany alebo k zániku služby, na takej strane takej služby, akú Agent pre výpočty odôvodnene určí ako stranu alebo službu, ktorá svojimi parametrami najviac zodpovedá pôvodnej strane a službe; alebo

- (b) ak nie je možné postupovať podľa odseku (a) vyššie, ako sadzba, predstavujúca aritmetický priemer (zaokrúhlený na dve desatinné miesta smerom hore) sadzieb, ktoré oznámili Agentovi pre výpočty na jeho požiadanie Referenčné banky ako sadzby, za ktoré sú pripravené poskytnúť peňažné prostriedky ako depozit v EUR a pre príslušné obdobie určené v odseku 4.4(i)(i) „*Spôsob úročenia*“, na európskom medzibankovom trhu o 11.00 hod. v Deň stanovenia úroku.

Hlavný manažér znamená spoločnosť J&T BANKA, a.s. v postavení hlavného manažéra emisie Dlhopisov.

IFRS 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 štandardami (IAS).

Inštrukcia má v má význam uvedený v odseku 4.4(k)(iv) tohto Prospektu.

J&T BANKA, a.s. znamená spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom Praha 8, Pobřežní 297/14, PSČ 18600, Česká republika, IČO: 47 115 378, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731, ktorá pôsobí v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Po, vložka č. 1320/B.

Kč znamená zákonnú menu Českej republiky.

Kódex správy a riadenia spoločností znamená Kódex správy a riadenia spoločností na Slovensku vypracovaný Stredoeurópskou asociáciou správy a riadenia spoločností v januári 2008.

Kotačný agent znamená spoločnosť J&T BANKA, a.s. konajúca prostredníctvom svojej pobočky v Slovenskej republike v postavení kotačného agenta vo vzťahu k emisii Dlhopisov alebo iná osoba, ktorú Emitent poverí výkonom tejto funkcie v súlade s týmto Prospektom.

Majiteľ dlhopisu má význam uvedený v odseku 4.4(e) tohto Prospektu.

Menovitá hodnota dlhopisu má význam uvedený v odseku 4.4(c) tohto Prospektu.

Nariadenie Brusel I znamená nariadenie Rady ES č. 44/2001 zo dňa 22. decembra 2000 o právomoci a uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach.

Nariadenie o prospekte 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 znamená Národnú banku Slovenska.

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

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

Oznámenie o predčasnom splatení má význam uvedený v odseku 4.4(l) tohto Prospektu.

PABK znamená spoločnosť Poštová banka, a.s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 340 890, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 501/B.

Pracovný deň znamená akýkoľvek kalendárny deň okrem soboty, nedele a dní pracovného pokoja.

Prípád neplnenia záväzkov má význam uvedený v odseku 4.4(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 Dlhopisov.

Prvý deň stanovenia úroku znamená vo vzťahu k prvému Úrokovému obdobiu druhý Pracovný deň pred Dňom vydania dlhopisov.

Referenčné banky znamená každú banku a pobočku zahraničnej banky so sídlom na území Slovenskej republiky, UniCredit (Rome), Deutsche Bank AG (Frankfurt), JP Morgan Chase Bank (New York), Intesa Sanpaolo (Milan), Raiffeisen Zentralbank Österreich AG (Viedeň) a KBC Bank N.V. (Brusel).

Skupina emitenta má význam uvedený v prvku B.5 Súhrnu tohto Prospektu. Tento pojem vždy zahŕňa aj Emitenta, pokiaľ nie je výslovne uvedené inak.

Smernica o prospekte znamená smernica Európskeho parlamentu a Rady 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.

Určená prevádzkareň má význam uvedený v odseku 4.4(n)(i) tohto Prospektu.

Úroková sadzba má význam uvedený v odseku 4.4(i)(i)(A) tohto Prospektu.

Výnosové obdobie má význam uvedený v odseku 4.4(i)(i)(C) tohto Prospektu.

Zabezpečovacie právo znamená záložné právo, zabezpečovací prevod práva, zabezpečovacie postúpenie pohľadávky, zádržné právo, prevod alebo postúpenie so spätným prevodom alebo postúpením (repo) a akúkoľvek inú zmluvu alebo dojednanie podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok.

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

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

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

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

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

EMITENT

CEETA a.s.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovenská republika

ARANŽÉR

J&T IB and Capital Markets, a.s.
Pobřežní 14
180 00 Praha 8
Česká republika

HLAVNÝ MANAŽÉR A ADMINISTRÁTOR

J&T BANKA, a.s.
Pobřežní 297/14
18600 Praha 8
Česká republika
pôsobiaci v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky
J&T BANKA, a.s.
pobočka zahraničnej banky
Dvořákovo nábrežie 8
811 02 Bratislava
Slovenská republika

PRÁVNÝ PORADCA HLAVNÉHO MANAŽÉRA

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

AUDÍTOR EMITENTA

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