

VERIFIKAČNÝ DOKUMENT

relevans.sk

Dátum

28.11.2023

Partner verejného sektora: Eurovea byty, s. r. o.

so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava -
mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
IČO: 50 957 414
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava
III, oddiel: Sro, vložka č.: 144901/B

(ďalej len ako „Eurovea byty“)

Oprávnená osoba:**Advokátska kancelária RELEVANS s. r. o.**

so sídlom Dvořákovo nábrežie 8A, 811 02 Bratislava
- mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
IČO: 47 232 471
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava
III, oddiel: Sro, vložka č.: 69947/B

(ďalej len ako „Oprávnená osoba“)

I. PREDMET A ÚČEL VERIFIKAČNÉHO DOKUMENTU

Predmetom verifikačného dokumentu je overenie identifikácie konečných užívateľov výhod spoločnosti **Eurovea byty**, Oprávnenou osobou, podľa zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „**Zákon**“), z dôvodu zmeny v osobe konečného užívateľa výhod spoločnosti Eurovea byty ako partnera verejného sektora (ďalej len ako „**Partner**“) v Registri partnerov verejného sektora vedenom podľa Zákona (ďalej len ako „**Register**“).

II. § 11 ODS. 6 PÍSM. A) ZÁKONA: PODKLADY NA OVERENIE IDENTIFIKÁCIE KONEČNÝCH UŽÍVATEĽOV VÝHOD PARTNERA

Oprávnená osoba pri identifikácii konečného užívateľa výhod spoločnosti Eurovea byty preskúmala nasledovné skutočnosti a dokumenty:

1. úplné (aktuálne) znenie zakladateľskej listiny spoločnosti Eurovea byty zo dňa 01.04.2020;
2. aktuálny výpis z príslušného obchodného registra spoločnosti Eurovea byty obsahujúci taktiež záznam o jej jedinom spoločníkoví;
3. úplné (aktuálne) znenie zakladateľskej listiny a stanov (označené ako „*Memorandum of Association and Articles of Association*“) spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, ako je táto spoločnosť identifikovaná nižšie, zo dňa 02.09.2021;
4. aktuálny výpis z príslušného obchodného registra spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, ako je táto spoločnosť identifikovaná nižšie, obsahujúci taktiež záznam o jej akcionároch;
5. úplné (aktuálne) znenie zakladateľskej listiny a stanov (označené ako „*Memorandum of Association and Articles of Association*“) spoločnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC, ako je táto spoločnosť identifikovaná nižšie;
6. aktuálny výpis z príslušného obchodného registra spoločnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC, ako je táto spoločnosť identifikovaná nižšie, obsahujúci taktiež záznam o jej akcionároch;
7. aktuálny výpis z príslušného obchodného registra spoločnosti D. H. NOMINEES LTD, ako je táto spoločnosť identifikovaná nižšie, obsahujúci taktiež záznam o jej spoločníkoch;
8. vyhlásenie spoločnosti D. H. NOMINEES LTD, ako je táto spoločnosť identifikovaná nižšie, o Držbe, ako je tento pojem definovaný nižšie;
9. detail emisie dlhopisov spoločnosti Eurovea byty (pretým Eurovea byty, a.s.), ISIN SK4000015723, obchodovaných na Burze cenných papierov v Bratislave (*The Bratislava Stock Exchange*), verejne prístupný na webovej stránke www.bsse.sk;
10. prospekt cenného papiera spoločnosti Eurovea byty (predtým Eurovea byty, a.s.) verejne prístupný na webovej stránke www.jtbanka.sk; a
11. ďalšie verejne prístupné informácie.

Ďalej Oprávnená osoba vykonala overenie identifikácie konečných užívateľov výhod spoločnosti Eurovea byty na základe preverenia informácií registrovaných vo verejne dostupných evidenciách, ako je verejne dostupný elektronický obchodný register Slovenskej republiky alebo verejne dostupné zápisy príslušného obchodného registra Cyperskej republiky. Oprávnená osoba pri overení identifikácie konečných užívateľov výhod spoločnosti Eurovea byty taktiež zohľadnila obsah čestných vyhlásení poskytnutých Oprávnenej osobe, obsah e-mailovej komunikácie a informácie verejne dostupné na internete.

III. § 11 ODS. 6 PÍSM. B) ZÁKONA: VLASTNÍCKA A RIADIACA ŠTRUKTÚRA PARTNERA

A. VLASTNÍCKA ŠTRUKTÚRA

Po oboznámení sa s podkladmi, tak ako sú uvedené v čl. II vyššie tohto verifikačného dokumentu, Oprávnená osoba uvádza svoje nasledovné zistenia:

Spoločnosť Eurovea byty bola založená ako akciová spoločnosť, pričom rozhodnutím jediného akcionára, spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC (tak ako je definovaný nižšie), zo dňa 01.04.2020, vo forme notárskej zápisnice č. N 211/2020, Nz 9241/2020 došlo k zmene právnej formy spoločnosti Eurovea byty z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným.

Spoločnosť Eurovea byty (predtým Eurovea byty, a.s.) emitovala dňa 12.08.2019 nezabezpečené, podriadené päťročné dlhopisy s nulovým kupónom a nominálnou hodnotou jedného dlhopisu vo výške 1.000 EUR. Dlhopisy sú pod ISIN SK4000015723 obchodované na regulovanom trhu organizovanom Burzou cenných papierov v Bratislave (*The Bratislava Stock Exchange*). Splatnosť dlhopisov emitovaných spoločnosťou Eurovea byty je 12.08.2024.

Základné imanie spoločnosti Eurovea byty po zmene právnej formy predstavuje sumu vo výške 25.000,00 EUR.

Vlastnícka štruktúra spoločnosti Eurovea byty je nasledovná:

100 % J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, so sídlom Klimentos 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nikózia, Cyperská republika, obchodná spoločnosť založená a existujúca podľa právneho poriadku Cyperskej republiky, zapísaná Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu, Oddelenie registrátora spoločností a duševného vlastníctva pod registračným č. HE 217553 (ďalej len ako „**J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**“), vlastní obchodný podiel predstavujúci vklad do základného imania spoločnosti Eurovea byty vo výške 25.000,00 EUR, splatený v celom rozsahu, čím disponuje celým základným imaním spoločnosti Eurovea byty.

Základné imanie spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC vo výške 130.500,00 EUR tvorí (i) 120.000 ks kmeňových akcií v nominálnej hodnote každej

jednotlivej takejto akcie vo výške 1,00 EUR a (ii) 10.500 ks prioritných akcií triedy A v nominálnej hodnote každej jednotlivej takejto akcie vo výške 1,00 EUR. Cenné papiere spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC nie sú prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

Vlastnícka štruktúra spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC je nasledovná¹:

14,90 % / Ing. Peter Remenár, dátum narodenia: 24.01.1971, bydlisko: Heyrovského
16,20 % / 4638/7, 841 03 Bratislava - mestská časť Lamač, Slovenská republika, občan
1,62 % Slovenskej republiky, ktorý nie je verejným funkcionárom vykonávajúcim funkciu v Slovenskej republike podľa Zákona (ďalej len ako „**Ing. Peter Remenár**”), vlastní 19.440 ks kmeňových akcií emitovaných spoločnosťou J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, splatených v celom rozsahu, čím disponuje vkladom do základného imania spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC vo výške 19.440,00 EUR;

14,90 % / Ing. Pavel Pelikán, dátum narodenia: 15.07.1971, bydlisko: Karpatská
16,20 % / 385/13, 900 25 Chorvátsky Grob, Slovenská republika, občan Slovenskej
1,62 % republiky, ktorý nie je verejným funkcionárom vykonávajúcim funkciu v Slovenskej republike podľa Zákona (ďalej len ako „**Ing. Pavel Pelikán**”), vlastní 19.440 ks kmeňových akcií emitovaných spoločnosťou J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, splatených v celom rozsahu, čím disponuje vkladom do základného imania spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC vo výške 19.440,00 EUR;

14,90 % / Mgr. Juraj Kalman, dátum narodenia: 16.03.1973, bydlisko: Karloveské
16,20 % / rameno 3498/6, 841 04 Bratislava - mestská časť Karlova Ves, Slovenská
1,62 % republika, občan Slovenskej republiky, ktorý nie je verejným funkcionárom vykonávajúcim funkciu v Slovenskej republike podľa Zákona (ďalej len ako „**Mgr. Juraj Kalman**”), vlastní 19.440 ks kmeňových akcií emitovaných spoločnosťou J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, splatených v celom rozsahu, čím disponuje vkladom do základného imania spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC vo výške 19.440,00 EUR;

14,90 % / Ing. Mgr. Miroslav Fülöp, dátum narodenia: 16.05.1973, bydlisko: Slivková
16,20 % / 572/6, 951 01 Nitrianske Hrnčiarovce, Slovenská republika, občan
1,62 % Slovenskej republiky, ktorý nie je verejným funkcionárom vykonávajúcim funkciu v Slovenskej republike podľa Zákona (ďalej len ako „**Ing. Mgr. Miroslav Fülöp**”), vlastní 19.440 ks kmeňových akcií emitovaných spoločnosťou J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, splatených

¹ Vymedzenie prostredníctvom podielov na základnom imaní / hlasovacích právach / práve na hospodársky prospech.

v celom rozsahu, čím disponuje vkladom do základného imania spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC vo výške 19.440,00 EUR;

14,90 % / Ing. Michal Borguľa, dátum narodenia: 03.11.1970, bydlisko: **16,20 % /** Novozámocká 12/29, 949 05 Nitra - Horné Krškany, Slovenská republika, **1,62 %** občan Slovenskej republiky, ktorý nie je verejným funkcionárom vykonávajúcim funkciu v Slovenskej republike podľa Zákona (ďalej len ako „**Ing. Michal Borguľa**“), vlastní 19.440 ks kmeňových akcií emitovaných spoločnosťou J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, splatených v celom rozsahu, čím disponuje vkladom do základného imania spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC vo výške 19.440,00 EUR;

17,47 % / Ing. Peter Korbačka, dátum narodenia: 14.12.1970, bydlisko: Dvořákovo **19,00 % /** nábrežie 7571/8A, 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská **1,90 %** republika, občan Slovenskej republiky, ktorý nie je verejným funkcionárom vykonávajúcim funkciu v Slovenskej republike podľa Zákona (ďalej len ako „**Ing. Peter Korbačka**“), vlastní 22.800 ks kmeňových akcií emitovaných spoločnosťou J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, splatených v celom rozsahu, čím disponuje vkladom do základného imania spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC vo výške 22.800,00 EUR;

8,05 % / J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC, so sídlom Klimentos 41-43, **0,00 % /** KLIMENTOS TOWER, 1st floor, flat/office 12/B, 1061 Nikózia, Cyperská **90,00 %** republika, obchodná spoločnosť založená a existujúca podľa právneho poriadku Cyperskej republiky, zapísaná Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu, Oddelenie registrátora spoločností a duševného vlastníctva pod registračným č. HE 377515 (ďalej len ako „**J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC**“), vlastní všetky prioritné akcie triedy A emitované spoločnosťou J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, splatené v celom rozsahu, čím disponuje vkladom do základného imania spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC vo výške 10.500,00 EUR.

Základné imanie spoločnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC vo výške 120.000,00 EUR tvorí 120.000 ks kmeňových akcií v nominálnej hodnote každej jednotlivéj takejto akcie vo výške 1,00 EUR. Cenné papiere spoločnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC nie sú prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

Vlastnícka štruktúra spoločnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC je nasledovná:

- 16,20 % Ing. Peter Remenár** vlastní 19.440 ks kmeňových akcií emitovaných spoločnosťou J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC, splatených v celom rozsahu, čím disponuje vkladom do základného imania spoločnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC vo výške 19.440,00 EUR;
- 16,20 % Ing. Pavel Pelikán** vlastní 19.440 ks kmeňových akcií emitovaných spoločnosťou J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC, splatených v celom rozsahu, čím disponuje vkladom do základného imania spoločnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC vo výške 19.440,00 EUR;
- 16,20 % Mgr. Juraj Kalman** vlastní 19.440 ks kmeňových akcií emitovaných spoločnosťou J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC, splatených v celom rozsahu, čím disponuje vkladom do základného imania spoločnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC vo výške 19.440,00 EUR;
- 16,20 % Ing. Mgr. Miroslav Fülöp** vlastní 19.440 ks kmeňových akcií emitovaných spoločnosťou J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC, splatených v celom rozsahu, čím disponuje vkladom do základného imania spoločnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC vo výške 19.440,00 EUR;
- 16,20 % Ing. Michal Borguľa** vlastní 19.440 ks kmeňových akcií emitovaných spoločnosťou J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC, splatených v celom rozsahu, čím disponuje vkladom do základného imania spoločnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC vo výške 19.440,00 EUR;
- 19,00 % Ing. Peter Korbačka** vlastní 22.799 ks kmeňových akcií emitovaných spoločnosťou J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC, splatených v celom rozsahu, čím disponuje vkladom do základného imania spoločnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC vo výške 22.799,00 EUR;
- 0,00 % D. H. NOMINEES LTD**, so sídlom Kyriakou Matsi 16, EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites, 1082 Nikózia, Cypruská republika, obchodná spoločnosť založená a existujúca podľa právneho poriadku Cyperskej republiky, zapísaná Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu, Oddelenie registrátora spoločností a duševného vlastníctva

pod registračným č. HE 262789 (ďalej len ako „D. H. NOMINEES LTD“), drží 1 ks kmeňovej akcie emitovanej spoločnosťou J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC (ďalej len ako „Držba“), splatenej v celom rozsahu, čím disponuje vkladom do základného imania spoločnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC vo výške 1,00 EUR. Emisný kurz uvedenej akcie splatil v celom rozsahu pán Ing. Peter Korbačka, hlasovacie právo prináležiace k nej vykonávajú osoby oprávnené konať za a v mene spoločnosti D. H. NOMINEES LTD výhradne spôsobom a v súlade s pokynmi pána Ing. Petra Korbačku a v prípade rozdelenia hospodárskeho prospechu z podnikania spoločnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC má právo na hospodársky prospech z podnikania spoločnosti J&T REAL ESTATE INVESTMENT PLC pán Ing. Peter Korbačka.

Na základe vyššie uvedeného je možné konštatovať, že (i) páni Ing. Peter Remenár, Ing. Pavel Pelikán, Mgr. Juraj Kalman, Ing. Mgr. Miroslav Fülöp a Ing. Michal Borguľa majú každý z nich jednotlivo nepriamy podiel vo výške 16,20 % na základnom imaní, hlasovacích právach a hospodárskom prospechu spoločnosti Eurovea byty a tomu zodpovedajúce právo vymenovať, inak ustanoviť alebo odvolať členov štatutárneho orgánu spoločnosti Eurovea byty a (ii) pán Ing. Peter Korbačka má nepriamy podiel vo výške 19,00 % na základnom imaní, hlasovacích právach a hospodárskom prospechu spoločnosti Eurovea byty a tomu zodpovedajúce právo vymenovať, inak ustanoviť alebo odvolať členov štatutárneho orgánu spoločnosti Eurovea byty.

B. RIADIACA ŠTRUKTÚRA

Na základe poskytnutých a dostupných podkladov a po preverení ich zhody s údajmi vyplývajúcimi z príslušných verejne dostupných evidencií, v súlade s predchádzajúcim bodom, Oprávnená osoba zistila nasledovnú riadiacu štruktúru spoločnosti Eurovea byty:

Orgánmi spoločnosti Eurovea byty sú konateľ a jediný spoločník vykonávajúci pôsobnosť valného zhromaždenia.

Štatutárnym orgánom spoločnosti Eurovea byty sú konatelia. V mene spoločnosti je oprávnený konať a za spoločnosť podpisovať konateľ samostatne. Konateľa vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie spoločnosti Eurovea byty.

V čase vyhotovenia tohto verifikačného dokumentu sú konateľmi spoločnosti Eurovea byty:

- a) pán **Ing. Ľuboš Kaštan**, dátum narodenia: 23.10.1977, bydlisko: Landererova 6, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, občan Slovenskej republiky,

ktorý nie je verejným funkcionárom vykonávajúci funkciu v Slovenskej republike podľa Zákona (ďalej len ako „**Ing. Ľuboš Kaštan**“); a

- b) pani **Ing. Alexandra Tušová**, dátum narodenia: 18.09.1981, trvale bytom: Kocelova 18714/2A, 841 02 Bratislava - mestská časť Ružinov, Slovenská republika, občianka Slovenskej republiky, ktorá nie je verejným funkcionárom vykonávajúci funkciu v Slovenskej republike podľa Zákona (ďalej len ako „**Ing. Alexandra Tušová**“).

C. IDENTIFIKÁCIA KONEČNÝCH UŽÍVATEĽOV VÝHOD

Na základe vyššie opísaných skutočností vyplývajúcich z poskytnutých a dostupných informácií a podkladov, Oprávnená osoba dospela k záveru, že nakoľko spoločnosť Eurovea byty je emitentom cenných papierov prijatých na obchodovanie na regulovanom trhu je podľa ustanovenia § 4 ods. 5 Zákona potrebné zapísať, namiesto konečných užívateľov výhod spoločnosti Eurovea byty, konateľov, a to:

- a) pána **Ing. Ľuboša Kaštana**;
- b) pani **Ing. Alexandru Tušovú**.

IV. § 11 ODS. 6 PÍSM. C) ZÁKONA: VEREJNÍ FUNKCIONÁRI VYKONÁVAJÚCI FUNKCIU V SLOVENSKEJ REPUBLIKE, KTORÍ SÚ SÚČASŤOU VLASTNÍCKEJ ALEBO RIADIACEJ ŠTRUKTÚRY PARTNERA

Oprávnená osoba na základe preskúmania podkladov neidentifikovala verejného funkcionára vykonávajúceho funkciu v Slovenskej republike vo vlastníckej ani riadiacej štruktúre spoločnosti Eurovea byty.

V. § 11 ODS. 6 PÍSM. D) ZÁKONA: NESPLNENIE PODMIENOK NA ZÁPIS VRCHOLOVÉHO MANAŽMENTU DO REGISTRA

Na základe podkladov a informácií, ktoré Oprávnená osoba mala k dispozícii a ktoré vyhodnotila, dospela Oprávnená osoba k záveru, že vo vlastníckej štruktúre spoločnosti Eurovea byty sa nenachádza žiadna fyzická osoba, ktorá by spĺňala podmienky ustanovené v § 6a ods. 1 Zákona č. 297/2008 Z.z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a financovaním terorizmu (ďalej len „AML Zákon“). Z dostupných informácií tiež vyplýva, že uvedené kritéria nedosahuje ani viacero fyzických osôb konajúcich v zhode alebo spoločným postupom v zmysle § 6a ods. 3 AML Zákona.

Oprávnená osoba preto dospela k záveru, že neexistujú žiadne fyzické osoby, ktoré by spĺňali kritéria uvedené v § 6a ods. 1 a 3 AML Zákona na to, aby mohli byť zapísané ako koneční užívatelia výhod spoločnosti Eurovea byty.

V zmysle § 6a ods. 2 AML Zákona, ak žiadna fyzická osoba nespĺňa kritéria uvedené v §6 ods. 1 písm. a) AML Zákona, za konečných užívateľov výhod sa považujú členovia jej vrcholového manažmentu.

Zároveň, z ustanovenia § 4 ods. 5 Zákona vyplýva, že pri partnerovi verejného sektora, ktorý je emitentom cenných papierov prijatých na obchodovanie na regulovanom trhu, ktorý podlieha požiadavkám na uverejňovanie informácií podľa osobitného predpisu, rovnocenného právneho predpisu členského štátu alebo rovnocenných medzinárodných noriem alebo spoločnosťou, ktorú tento emitent priamo alebo nepriamo výlučne majetkovo ovláda a priamo alebo nepriamo výlučne riadi, do registra sa zapisujú namiesto konečných užívateľov výhod členovia jej štatutárneho orgánu. Spoločnosť Eurovea byty je emitentom cenných papierov prijatých na obchodovanie na regulovanom trhu.

Vzhľadom na vyššie uvedené Oprávnená osoba identifikovala, že namiesto konečného užívateľa výhod spoločnosti Eurovea Byty sa do Registra zapisuje pán Ing. Ľuboš Kaštan a pani Ing. Alexandra Tušová.

Oprávnená osoba neidentifikovala žiadne ďalšie osoby, ktoré by bolo možné považovať za členov štatutárneho orgánu, a preto do Registra nie sú zapisované žiadne ďalšie osoby. Podmienky na zápis štatutárneho orgánu spoločnosti Eurovea byty, Ing. Ľuboša Kaštana a Ing. Alexandry Tušovej, do Registra boli splnené.

VI. § 11 ODS. 6 PÍSM. E) ZÁKONA: VYHLÁSENIE, ŽE SKUTOČNOSTI UVEDENÉ VO VERIFIKAČNOM DOKUMENTE ZODPOVEDAJÚ SKUTOČNE ZISTENÉMU STAVU

Oprávnená osoba vyhlasuje, že skutočnosti uvedené v tomto verifikačnom dokumente zodpovedajú ňou skutočne zistenému stavu.

V Bratislave dňa 28.11.2023

Podpísané kvalifikovaným elektronickým podpisom

.....
Advokátska kancelária RELEVANS s. r. o.

Mgr. Marián Masarik
konateľ a advokát