

## PROSPEKT CENNÉHO PAPIERA

### Dlhopisy Across Properties 2

ISIN: SK400016796

Dlhopisy s názvom cenného papiera Dlhopisy Across Properties 2 v predpokladanej celkovej menovitej hodnote 15.000.000,- EUR (slovom: pätnásť miliónov eur), splatné v roku 2024 (ďalej len „**Dlhopisy**“ alebo „**Emisia**“), ktorých emitentom je spoločnosť Across Properties, a.s., IČO: 50 380 621, LEI: 097900BJJC0000208838, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 6425/B, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika (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 len „**BCPB**“), ale nemožno zaručiť, že žiadosť bude prijatá. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 100 EUR (slovom: jedno sto eur). Dátum začiatku vydávania Dlhopisov (dátum emisie) bol stanovený na 10. 2. 2020. Emitent vydá dlhopisy len tým nadobúdateľom, ktorí uhradia emisný kurz a emisný poplatok ku dňu, ktorý stanoví emitent. Predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov je od 10. 2. 2020 do 10. 2. 2021.

Za záväzky Emitenta z Dlhopisov zodpovedá len Emitent a žiadna iná osoba. Dlhopisy sú vydané s emisným kurzom dlhopisov: 82,259 % z menovitej hodnoty dlhopisu k dátumu začiatku vydávania dlhopisov. Bližšie podkapitola 5.2 „OPIS CENNÝCH PAPIEROV PONÚKANÝCH A PRÍJMANÝCH NA OBCHODOVANIE A ĎALŠIE PODMIENKY DLHOPISOV“. Dlhopisy sú jednorazovo splatné 10. 2. 2024. Platby z Dlhopisov budú vykonávané výlučne v mene euro a z platieb Majiteľom dlhopisov budú zrážané príslušné dane a poplatky, ak sú požadované právnymi predpismi. Emitent nebude povinný vykonať ďalšie platby Majiteľom dlhopisov náhradou za takéto zrážky. Bližšie článok 5.2.19 „Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike“.

Tento prospekt Dlhopisov (ďalej len „**Prospekt**“) bol vypracovaný ako rastový prospekt pre účely prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB v súlade s požiadavkami na obsah uvedenými v Prílohe 22, Prílohe 23, Prílohe 25 a Prílohe 27 Delegovaného nariadenia Komisie (ES) č. 2019/980, ktorým sa dopĺňa nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129, pokiaľ ide o formát, obsah, preskúmanie a schvaľovanie prospektu, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a ktorým sa ruší nariadenie Komisie (ES) č. 809/2004 (ďalej len "**Delegované nariadenie o prospekte**").

Dlhopisy neboli povolené ani schválené žiadnym správnym orgánom akejkoľvek jurisdikcie s výnimkou Národnej banky Slovenska. 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 5.2.18 „Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov“.

**Tento Prospekt bol vyhotovený dňa 10. 8. 2020 a informácie v ňom uvedené sú aktuálne iba k tomuto dňu. Platnosť Prospektu je 12 mesiacov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia NBS o schválení Prospektu, t.j. do uplynutia dátumu 24. 8. 2021. Povinnosť vypracovať dodatok k Prospektu v prípade nového významného faktora, podstatnej chyby alebo podstatnej nepresnosti sa po skončení doby platnosti Prospektu už neuplatní.** 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.

Emisia bola vydaná bez zverejnenia Prospektu na základe výnimky v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady 2017/1129 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej ako "**Nariadenie o prospekte**") článok 1, odsek 4, písmeno b) „ponuka cenných papierov určená menej ako 150 fyzickým alebo právnickým osobám na členský štát, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi.“

Investovanie do Dlhopisov zahŕňa riziká. Potenciálni investori by mali posúdiť najmä riziká opísané v článku „Rizikové faktory“ nižšie. Schválenie Prospektu zo strany Národnej banky Slovenska by sa

nemalo považovať za potvrdenie Emitenta ani za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Prospektu.

## Obsah

1	SÚHRN .....	5
1.1	Úvod .....	5
1.2	Kľúčové informácie o Emitentovi .....	6
1.3	Kľúčové informácie o cenných papieroch .....	7
1.4	Kľúčové informácie o verejnej ponuke cenných papierov .....	9
2	RIZIKOVÉ FAKTORY .....	11
2.1	Rizikové faktory vzťahujúce sa k emitentovi .....	11
2.1.1	Riziko závislosti Emitenta na podnikaní iných spoločností (Vysoké riziko) .....	11
2.1.2	Riziko likvidity (Vysoké riziko) .....	12
2.1.3	Riziko úpadku (insolvencie) (Stredné riziko) .....	12
2.1.4	Riziko ďalšieho zadĺženia (Stredné riziko) .....	12
2.1.5	Menové riziká (Nízke riziko) .....	12
2.1.6	Dopady pandémie vírusu COVID-19 na činnosť Emitenta (Vysoké riziko) .....	12
2.1.7	Riziko straty kľúčových osôb (Stredné riziko) .....	13
2.1.8	Riziko zmeny stratégie (Nízke riziko) .....	13
2.1.9	Iné právne a regulačné riziká (Stredné riziko) .....	13
2.1.10	Riziko súdnych sporov (Nízke riziko) .....	13
2.2	RIZIKOVÉ FAKTORY VZŤAHUJÚCE SA K DLHOPISOM A K OBCHODOVANIU S DLHOPISMI .....	13
2.2.1	Úrokové riziko (Nízke riziko) .....	13
2.2.2	Inflačné riziko (Stredné až nízke riziko) .....	14
2.2.3	Riziko nesplatenia (Vysoké riziko) .....	14
2.2.4	Riziko nízkej likvidity trhu (Vysoké riziko) .....	14
2.2.5	Riziko daňového a odvodového zaťaženia (Vysoké riziko) .....	14
3	VYHLÁSENIA EMITENTA .....	15
4	ÚDAJE O EMITENTOVI .....	16
4.1	ZÁKONNÍ AUDÍTORI .....	16
4.1.1	Audítori Emitenta za obdobie, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie .....	16
4.1.2	Zmeny audítorov počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie .....	16
4.2	VYBRANÉ FINANČNÉ INFORMÁCIE TÝKAJÚCE SA EMITENTA .....	16
4.3	INFORMÁCIE O EMITENTOVI .....	19
4.3.1	História a vývoj Emitenta .....	19
4.3.2	Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie Emitenta .....	20
4.3.3	Investície .....	21
4.4	PREHĽAD PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI .....	21
4.4.1	Predmet činnosti .....	21
4.4.2	Hlavné činnosti .....	21
4.4.3	Hlavné trhy .....	22
4.5	ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA .....	22

4.5.1	Postavenie Spoločnosti.....	22
4.5.2	Organizačná štruktúra skupiny Emitenta.....	22
4.5.3	Závislosť Emitenta na iných osobách.....	22
4.6	INFORMÁCIE O TRENDPOCH.....	23
4.6.1	Negatívne zmeny vo vyhlídkach.....	23
4.6.2	Trendy.....	23
4.7	PROGNÓZY ALEBO ODHADY ZISKU .....	23
4.8	RIADIACE A DOZORNÉ ORGÁNY .....	23
4.8.1	Členovia riadiacich a dozorných orgánov .....	23
4.8.2	Konfliktné záujmy na úrovni riadiacich a kontrolných orgánov .....	24
4.9	PRINCÍPY RIADENIA A SPRÁVY .....	24
4.9.1	Výbor pre audit.....	24
4.9.2	Režim podnikového riadenia „corporate governance“ .....	24
4.10	HLAVNÍ AKCIONÁRI .....	25
4.10.1	Kontrola nad Emitentom .....	25
4.10.2	Dojednania, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Emitentom .....	25
4.11	FINANČNÉ INFORMÁCIE TÝKAJÚCE SA AKTÍV, PASÍV, FINANČNEJ SITUÁCIE, ZISKOV A STRÁT EMITENTA .....	25
4.11.1	Historické finančné informácie .....	25
4.11.2	Povaha zverejnených finančných informácií.....	25
4.11.3	Audit historických finančných informácií .....	25
4.11.4	Vek poslednej auditovanej účtovnej závierky .....	26
4.11.5	Súdne a rozhodcovské konania.....	26
4.11.6	Významné zmeny vo finančnej alebo obchodnej situácií Emitenta .....	26
4.12	DODATOČNÉ INFORMÁCIE .....	26
4.12.1	Základné imanie Emitenta .....	26
4.12.2	Zakladateľská listina a stanovky Emitenta .....	26
4.13	VÝZNAMNÉ ZMLUVY .....	26
4.14	INFORMÁCIE TRETÍCH STRÁN .....	26
4.15	DOKUMENTY K NAHLIADNUTIU .....	27
5	ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH.....	28
5.1	KLÚČOVÉ INFORMÁCIE .....	28
5.1.1	Záujmy fyzických a právnických osôb zainteresovaných na Emisii/ponuke .....	28
5.1.2	Dôvody ponuky a použitie výnosov .....	28
5.2	OPIS CENNÝCH PAPIEROV PONÚKANÝCH A PRÍJMANÝCH NA OBCHODOVANIE A ĎALŠIE PODMIENKY DLHOPISOV.....	28
5.2.1	Právne predpisy upravujúce vydanie Dlhopisov .....	28
5.2.2	Emitent Dlhopisov .....	28
5.2.3	Druh cenného papiera, názov, celková Menovitá hodnota a emisný kurz .....	28
5.2.4	Podoba, forma a spôsob vydania Dlhopisov .....	29
5.2.5	Majitelia Dlhopisov .....	29
5.2.6	Rating.....	30
5.2.7	Status záväzkov Emitenta .....	30

5.2.8	Vyhlásenie a záväzok Emitenta.....	30
5.2.9	Negatívne záväzky.....	30
5.2.10	Výnos Dlhopisov .....	31
5.2.11	Splatnosť Dlhopisov .....	31
5.2.12	Spôsob, termíny a miesto splatenia Dlhopisov.....	31
5.2.13	Premlčanie .....	33
5.2.14	Určená prevádzkareň, Administrátor, Agent pre výpočty.....	33
5.2.15	Zmeny a vzdanie sa nárokov .....	33
5.2.16	Oznámenia.....	34
5.2.17	Rozhodné právo, jazyk a spory.....	34
5.2.18	Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov .....	34
5.2.19	Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike.....	35
5.3	PODMIENKY PONUKY.....	35
5.3.1	Ponuka a upísovanie Dlhopisov - primárny predaj .....	35
5.3.2	Sekundárna ponuka Dlhopisov .....	37
5.4	VYMÁHANIE SÚKROMNOPRÁVNÝCH NÁROKOV VOČI EMITENTOVI V SLOVENSKEJ REPUBLIKE.....	37
5.5	PRIJATIE NA OBCHODOVANIE A PODMIENKY OBCHODOVANIA.....	38
5.6	DODATOČNÉ INFORMÁCIE .....	38
5.6.1	Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov .....	38
5.6.2	Audit informácií Prospektu .....	39
5.6.3	Informácie znalcov a tretej strany .....	39
5.6.4	Úverové a indikatívne ratingy .....	39
5.6.5	Zastúpenie držiteľov .....	39
6	DÔLEŽITÉ UPOZORNENIA .....	40
7	ZOZNAM POUŽITÝCH DEFINÍCIÍ POJMOV A SKRATIEK .....	42
8	ZOZNAM KRÍŽOVÝCH ODKAZOV POUŽITÝCH V PROSPEKTE.....	43

## 1 SÚHRN

Táto časť Prospektu predstavuje **Súhrn**, ktorý spĺňa všetky náležitosti podľa Nariadenia o prospekte, Delegovaného nariadenia o prospekte vrátane požiadaviek na obsah uvedených v Prílohe 23 a Delegovaného nariadenia komisie (EÚ) 2019/979, ktorým sa dopĺňa nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy týkajúce sa kľúčových finančných informácií v súhrne prospektu, uverejnenia a klasifikácie prospektov, inzerátov na cenné papiere, dodatkov k prospektu a notifikačného portálu, a ktorým sa ruší delegované nariadenie Komisie (EÚ) č. 382/2014 a delegované nariadenie Komisie (EÚ) 2016/301. Súhrn pozostáva zo štyroch oddielov 1 až 4 a ich príslušných pododdielov.

**Tento Prospekt bol vyhotovený dňa 10. 8. 2020 a informácie v ňom uvedené sú aktuálne iba k tomuto dňu. Platnosť Prospektu je 12 mesiacov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia NBS o schválení Prospektu, t.j. do uplynutia dátumu 24. 8. 2021. Povinnosť vypracovať dodatok k Prospektu v prípade nového významného faktoru, podstatnej chyby alebo podstatnej nepresnosti sa po skončení doby platnosti Prospektu už neuplatní.**

Tieto požiadavky sa vzťahujú na Dlhopisy emitentov, ktorými sú malé a stredné podniky a spoločnosti s nižšou trhovou kapitalizáciou a nižšie uvedený súhrn je určený potenciálnym investorom do týchto Dlhopisov. Emitent je malým a stredným podnikom (MSP) podľa článku 2 ods. f) písm. i. Nariadenia o prospekte, keďže podľa poslednej účtovnej závierky Emitenta za rok končiaci 31.12.2019 Emitent spĺňa tri z troch podmienok pre klasifikáciu ako malý a stredný podnik, t.j. priemerný počet zamestnancov Emitenta je nižší ako 250 (2019: 0; 2018: 0), celkový ročný obrat Emitenta neprevyšuje 50 mil. EUR (2019: 6 mil. EUR 2018: 0 mil. EUR) a celková suma majetku neprevyšuje 43 mil. EUR (2019: 10 mil. EUR; 2018: 0,5 mil. EUR). Emitent vznikol dňa 28. 7. 2016 zápisom do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I.

Súhrn je vypracovaný na základe popisných náležitostí nazvaných „Prvky“. Tieto Prvky sú očíslované v oddieloch 1. – 4. (1.1 – 4.3). Tento súhrn obsahuje všetky Prvky, ktoré majú byť do súhrnu zaradené vo vzťahu k Dlhopisom a Emitentovi. Aj napriek tomu, že je vyžadované, aby niektoré Prvky vo vzťahu k Dlhopisom a Emitentovi boli obsiahnuté v súhrne, je možné, že vo vzťahu k tomuto Prvku nebudú existovať žiadne relevantné informácie. V takomto prípade je v súhrne uvedený stručný popis Prvku s uvedením „Nepoužije sa“.

### 1.1 Úvod

1.1	Názov a ISIN cenných papierov	Dlhopis Across Properties 2 ISIN: SK4000016796
1.2	Totožnosť a kontaktné údaje Emitenta vrátane LEI	Across Properties, a.s., IČO: 50 380 621, LEI: 097900BJJC0000208838, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 6425/B, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika, Email: info@across.sk, tel. číslo: +421 258 240 300
1.3	Totožnosť a kontaktné údaje schvaľovateľa	Národná banka Slovenska Imricha Karvaša 1 813 25 Bratislava Tel. č.: +421 25787 1111
1.4	Dátum schválenia rastového prospektu EÚ	Prospekt bol schválený Národnou bankou Slovenska dňa 24.8.2020 a je platný do dňa 24.8.2021.
1.5	<b>Upozornenia</b>	

1.5.1	Vyhlásenia Emitenta	Tento súhrn je nutné chápať ako úvod do Prospektu a sú v ňom uvedené základné informácie o Emitentovi a Dlhopisoch obsiahnuté na iných miestach tohoto 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 rozhodnutím o investícii mali pozorne prečítať celý dokument, vrátane finančných údajov, rizikových faktorov a príslušných poznámok. Pri tejto investícii hrozí riziko straty investovaného kapitálu. V prípade, ak bude na súde podaná žaloba, týkajúca sa údajov uvedených v Prospekte, môže byť žalujúcemu investorovi v súlade s platnými právnymi predpismi uložená povinnosť uhradiť náklady na preklad Prospektu, vynaložené pred zahájením súdneho konania, ak nebude právnymi predpismi stanovené inak. Osoby, ktoré predložili súhrn Prospektu vrátane jeho prekladu, majú občianskoprávnu zodpovednosť za správnosť údajov uvedených v súhrne Prospektu iba v prípade, ak súhrn obsahuje zavádzajúce alebo nepresné údaje pri výklade spolu s ostatnými časťami Prospektu, alebo ak je súhrn zavádzajúci alebo nepresný pri výklade spolu s ostatnými časťami Prospektu, alebo ak pri výklade spolu s ostatnými časťami Prospektu neposkytuje súhrn Prospektu kľúčové informácie za účelom pomôcť investorom pri zvažovaní, či investovať do Dlhopisov.
-------	---------------------	---

## 1.2 Kľúčové informácie o Emitentovi

<b>Bod 2.1</b>		<b>Kto je emitentom cenných papierov?</b>
2.1.1	Informácie o Emitentovi	<p>a) Právna forma Emitenta je akciová spoločnosť. Emitent vykonáva svoje činnosti v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, kde má sídlo. Právne predpisy, podľa ktorých Emitent riadi a prevádzkuje svoju činnosť, sú najmä (ale nie výlučne): zákon č. 513/1991 Zb. - Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“), zákon č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Živnostenský zákon“), zákon č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o cenných papieroch“), zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o dlhopisoch“), zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o dani z príjmov“), zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o konkurze“).</p> <p>b) Hlavnou činnosťou Emitenta ako finančného investora, je development nových projektov najmä v oblasti rezidenčného bývania. Emitent prostredníctvom čerpania úverov z bankových inštitúcií, prijímania pôžičiek, vydávania zmeniek či emitovania dlhopisov financuje, podľa potreby formou úverov a pôžičiek rôznym spoločnostiam, nové investičné projekty alebo tieto finančné prostriedky využíva na refinancovanie súčasne využívaného dlhového financovania.</p> <p>c) Emitent je priamo vlastnený nasledovnými osobami:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Across Finance, a.s., IČO: 35 887 753, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, 16,3 % na ZI a HP</li> <li>• Ing. Július Strapek, bytom Cabanova 2196/10, 841 02 Bratislava, 27,9 % na ZI a HP</li> <li>• Ing. Maroš Ďurik, bytom Belániková 3574/6, 841 04 Bratislava – Karlova Ves, 27,9 % na ZI a HP</li> <li>• Pavol Záhymský, bytom Dúbravka 5801, 841 01 Bratislava, 27,9 % na ZI a HP</li> </ul> <p>ZI – základné imanie, HP – hlasovacie práva</p> <p>d) Ing. Július Strapek je predseda predstavenstva Emitenta od 16. 5. 2019.</p>
<b>Bod 2.2</b>		<b>Aké sú kľúčové informácie týkajúce sa Emitenta?</b>
2.2.1	Kľúčové finančné informácie	Nasledujúce tabuľky uvádzajú prehľad vybraných kľúčových finančných údajov Emitenta podľa všeobecne záväzných účtovných predpisov Slovenskej republiky za rok končiaci 31.12.2019 s porovnateľnými údajmi za rok končiaci 31.12.2018, keďže Emitent je malým a stredným podnikom v zmysle článku 2 ods. 7ods. f) písm. i. Nariadenia o prospekte. Uvedené údaje pochádzajú z auditovanej riadnej účtovnej

		závierky Emitenta za účtovné obdobie hospodárskeho roka 2019 a neauditovanej riadnej účtovnej závierky Emitenta za účtovné obdobie hospodárskeho roka 2018.												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Súvaha</th> <th>2 019</th> <th>2 018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čistý finančný dlh (dlhodobý dlh plus krátkodobý dlh mínus hotovosť)</td> <td>10948987</td> <td>452990</td> </tr> </tbody> </table>	Súvaha	2 019	2 018	Čistý finančný dlh (dlhodobý dlh plus krátkodobý dlh mínus hotovosť)	10948987	452990						
Súvaha	2 019	2 018												
Čistý finančný dlh (dlhodobý dlh plus krátkodobý dlh mínus hotovosť)	10948987	452990												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Výkaz o peňažných tokoch</th> <th>2 019</th> <th>2 018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</td> <td>949754</td> <td>1087</td> </tr> <tr> <td>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</td> <td>2639600</td> <td>750</td> </tr> <tr> <td>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</td> <td>-3587882</td> <td>-2300</td> </tr> </tbody> </table>	Výkaz o peňažných tokoch	2 019	2 018	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	949754	1087	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	2639600	750	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-3587882	-2300
Výkaz o peňažných tokoch	2 019	2 018												
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	949754	1087												
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	2639600	750												
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-3587882	-2300												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Výkaz ziskov a strát</th> <th>2 019</th> <th>2 018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</td> <td>26585</td> <td>-17794</td> </tr> </tbody> </table>	Výkaz ziskov a strát	2 019	2 018	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	26585	-17794						
Výkaz ziskov a strát	2 019	2 018												
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	26585	-17794												
		<p>Vyššie uvedené historické finančné údaje k 31.12.2019 vychádzajú z auditovanej účtovnej uzávierky, ktorá bola spracovaná v súlade so slovenskými účtovnými štandardmi. Od dátumu poslednej zverejnenej a overenej účtovnej závierky Emitenta za účtovné obdobie končiace k 31.12.2019 nedošlo k žiadnym významným zmenám.</p> <p>Emitent je nefinančným subjektom a Dlhopisy sú nemajetkové cenné papiere. Vo výroku audítora audítor neuviedol žiadne výhrady.</p>												
<b>Bod 2.3</b>		<b>Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Emitenta?</b>												
<b>2.3.1</b>	<b>Hlavné riziká špecifické pre Emitenta</b>	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, ktoré súvisia s jeho podnikaním. Jedná sa o tieto riziká:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Riziko závislosti Emitenta na podnikaní iných spoločností</b> – hlavným zdrojom príjmov Emitenta je úrokový výnos z poskytnutých úverov a pôžičiek. Ak by príslušné spoločnosti nedosahovali očakávané výsledky, malo by to významný vplyv na príjmy spoločnosti Across Properties, a.s. a teda aj na príjmy Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.</li> <li><b>Riziko likvidity</b> – predstavuje riziko krátkodobého nedostatku likvidných prostriedkov na úhradu splatných záväzkov Emitenta.</li> <li><b>Dopady pandémie vírusu COVID-19 na činnosť Emitenta</b> – Celosvetová pandémia vírusu COVID-19 a verejnoprávne opatrenia prijaté v súvislosti s ňou majú významný vplyv na fungovanie skupiny Emitenta v Slovenskej republike.</li> </ol>												

### 1.3 Kľúčové informácie o cenných papieroch

<b>Bod 3.1</b>		<b>Aké sú hlavné charakteristiky cenných papierov?</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Informácie o cenných papieroch</b>	<p>a) Cenné papiere sú zaknihované dlhopisy na doručiteľa.</p> <p>b) Mena emisie: EUR  Menovitá hodnota: 100 EUR  Počet: 150 000 ks  Lehota splatnosti: 10. 2. 2024</p> <p>c) Práva spojené s Dlhopismi a postup pri ich vykonávaní a uplatňovaní sú obsiahnuté v príslušných právnych predpisoch Slovenskej republiky, najmä v Zákone o dlhopisoch, Zákone o cenných papieroch, Obchodnom zákonníku a Zákone o konkurze. Majiteľ Dlhopisu má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty, 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</p>

		<p>veriteľov všeobecne (predovšetkým podľa Zákona o konkurze). Práva z Dlhopisov sa premlčujú uplynutím 10 rokov odo dňa ich splatnosti. Dlhopisy sú nezaistenými neprednostnými záväzkami, čo znamená, že záväzky z Dlhopisov nie sú nijako uprednostňované pred ostatnými záväzkami Emitenta. Dlhopisy sú vydané výlučne Emitentom, ktorý je jediným dlžníkom záväzkov z Dlhopisov. Žiadna iná osoba neposkytuje ohľadom Dlhopisov žiadne ručenie ani iné zabezpečenie, ktoré by umožňovalo majiteľom Dlhopisov uplatňovať akékoľvek nároky z Dlhopisov voči inej osobe ako Emitent alebo voči majetku inej osoby ako Emitenta.</p> <p>d) Dlhopisy zakladajú priame, všeobecné, nezabezpečené, nepodmienené a nepodriadené záväzky emitenta, ktoré sú vzájomne rovnocenné (<i>pari passu</i>) a budú vždy postavené aspoň na roveň (<i>pari passu</i>) so všetkými inými súčasnými a budúcimi priamymi, všeobecnými, nezabezpečenými, nepodmienenými a nepodriadenými záväzkami 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 (I) 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, (II) 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.</p> <p>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.</p> <p>Emitent v rámci bežného výkonu svojej podnikateľskej činnosti zamýšľa vydať ďalšie emisie dlhopisov, pričom záväzky Emitenta zo všetkých dlhopisov vydaných a nesplatených v danom čase budú vždy voči sebe navzájom postavené rovnocenne (<i>pari passu</i>) a zároveň budú v poradí uspokojenia postavené prinajmenšom rovnocenne (<i>pari passu</i>) aj so všetkými ostatnými, súčasnými a aj budúcimi, nezabezpečenými (resp. obdobne zabezpečenými), nepodmienenými a nepodriadenými záväzkami Emitenta (s výnimkou záväzkov, ktoré sú uspokojované prednostne na základe zákona). Vydávanie jednotlivých emisií dlhopisov však nie je zamýšľané ako ponukový program.</p>
<b>Bod 3.2</b>		<b>Kde sa bude obchodovať s cennými papiermi?</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Prijatie na obchodovanie</b>	Emitent podá žiadosť o prijatie dlhopisov na regulovaný voľný trh burzy cenných papierov v termíne do jedného roka od začiatku vydávania dlhopisov. Obchodovanie s dlhopismi bude začaté až po ich prijatí na regulovaný voľný trh BCPB.
<b>Bod 3.3</b>		<b>Existuje záruka spojená s cennými papiermi ?</b>
<b>3.3</b>	<b>Záruka</b>	Nepoužije sa – Na Dlhopisy nie je vydaná žiadna záruka.
<b>Bod 3.4</b>		<b>Aké sú kľúčové riziká špecifické pre cenné papiere?</b>
<b>3.4.1</b>	<b>Hlavné riziká špecifické pre Dlhopisy</b>	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, ktoré sa týkajú emitovaných Dlhopisov:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Riziko nesplatenia</b> – Majiteľ Dlhopisov sa vystavuje riziku, že príde o časť alebo celú svoju investíciu, v dôsledku nesplnenia záväzku Emitenta.</li> <li><b>Riziko nízkej likvidity trhu</b> – Majiteľ Dlhopisov nemusí byť schopný kedykoľvek predať Dlhopisy za aktuálnu trhovú cenu.</li> <li><b>Riziko daňového a odvodového zaťaženia</b> – Potenciálni kupujúci alebo predávajúci Dlhopisov by si mali byť vedomí, že môžu mať povinnosť odvodu daní alebo iných poplatkov v súlade s právom alebo zvyklosťami štátu, v ktorom dochádza k prevodu Dlhopisov, alebo iného v danej situácii relevantného štátu. Potenciálni investori do Dlhopisov by si mali byť vedomí toho, že prípadné zmeny daňových predpisov môžu spôsobiť, že výsledný výnos z Dlhopisov môže byť nižší, než pôvodne predpokladali.</li> </ol>



#### 1.4 Kľúčové informácie o verejnej ponuke cenných papierov

Bod 4.1	Za akých podmienok a podľa akého harmonogramu môžem investovať do tohto cenného papiera?
4.1	<p><b>Všeobecné podmienky a predpokladaný harmonogram ponuky</b></p> <p>Predpokladaný objem Emisie (t.j. najvyššia suma menovitých hodnôt) je 15.000.000 EUR. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 100 EUR. Všetky Dlhopisy budú vydané v Slovenskej republike na základe ponuky cenných papierov určenej menej ako 150 fyzickým alebo právnickým osobám, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi a na základe akceptácie objednávok s určeným emisným kurzom.</p> <p>Emisný kurz je stanovený na 82,259 % z menovitej hodnoty dlhopisu k dátumu začiatku vydávania dlhopisov (ďalej len „Emisný kurz“ alebo „EK“). Po dátume začiatku vydávania dlhopisov bude emisný kurz určený ako percento (EKP) z menovitej hodnoty dlhopisu podľa nasledovného vzorca:</p> $EKP = 1 / (1 + 5 \%)^t, \text{ kde}$ <p>t - počet dní medzi dátumom splatnosti menovitej hodnoty dlhopisu a dátumom vysporiadania, vydelený číslom 365. Dátum vysporiadania je deň, ktorý stanoví emitent a súčasne deň, v ktorom nadobúdateľ zaplatí EKP z menovitej hodnoty dlhopisov.</p> <p>Primárny predaj (upisovanie) Dlhopisov potrvá odo dňa 10. 2. 2020 do dňa 10. 2. 2021. Dátumom začiatku vydávania Dlhopisov (t.j. začiatku pripisovania Dlhopisov na majetkové účty vedené centrálnym depozitárom cenných papierov alebo členom centrálného depozitára cenných papierov alebo na účty Majiteľov Dlhopisov evidované osobou, ktorej centrálny depozitár cenných papierov vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte) a zároveň aj dátumom vydania Dlhopisov (dátumom emisie) bude 10. 2. 2020 (ďalej len „Dátum vydania Dlhopisov“). Emisia bude vydávaná priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t.j. pripisovania na účty majiteľov) skončí najneskôr 10 pracovných dní po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov alebo 10 pracovných dní po upísaní najvyššej sumy Menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr). Emitentom nebola stanovená minimálna výška úspešnosti Emisie a preto je Emitent oprávnený vydať Dlhopisy aj v menšom objeme, než je najvyššia suma Menovitých hodnôt Dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú.</p> <p>Investor môže prejaviť záujem upísať Dlhopisy len tak, že Emitentovi doručí osobne, poštou, emailom alebo faxom správne a úplne vyplnený formulár Pokyn.</p> <p>Dlhopisy budú vydané tým investorom (prvonadobúdateľom), ktorí po dohode s Emitentom zaplatili, resp. zaplatia Závazok z upísania na účet ku dňu, ktorý stanoví Emitent. Zaplatením sa rozumie pripísanie sumy aspoň vo výške Závazku z upísania na účet, ktorý určí Emitent. V prípade, že investor uhradil sumu vo výške prevyšujúcej Závazok z upísania, Emitent na túto skutočnosť investora upozorní a následne na základe príslušnej žiadosti investora tento rozdiel investorovi poukáže na účet, ktorý investor uviedol vo svojej žiadosti. Emitent na základe zaplatenia Závazku z upísania investorom zabezpečí pripísanie zodpovedajúceho množstva Dlhopisov na majetkový účet investora vedený v centrálnom depozitári, resp. u člena centrálného depozitára. Emitent nevydá Dlhopisy nad stanovenú najvyššiu sumu Menovitých hodnôt Dlhopisov. Emitent nestanovil možnosť využitia predkupného práva, ani spôsob nakladania s nevykonanými právami upisovania. Rovnako nie je možné previesť práva, ktoré vyplývajú z upísania Dlhopisov na iné osoby.</p> <p>Emitent začal prijímať Objednávky odo dňa začatia ponuky, t.j. od 10. 2. 2020.</p> <p>Objednávky budú uspokojované priebežne tak, ako ich Emitent príjme, a to až do chvíle, kým sa poslednou prijatou Objednávkou neumiestní celý objem Emisie Dlhopisov, najneskôr však do dňa 10. 2. 2021. Ak táto posledná Objednávka bude znížiť na taký objem Menovitej hodnoty Dlhopisov, ktorý prevyšuje zostávajúci súčet Menovitých hodnôt neumiestnených Dlhopisov, táto Objednávka bude uspokojená len</p>

		<p>v miere, ktorá zodpovedá neumiestnenému (zostávajúcemu) objemu Dlhopisov. Dlhopisy budú na základe pokynu Emitenta pripísané na účty majiteľov vedené centrálnym depozitárom alebo členom centrálného depozitára alebo na účty Majiteľov Dlhopisov evidované osobou, ktorej centrálny depozitár vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte v lehote 10 Pracovných dní odo dňa zaplatenia Emisného kurzu. Za účelom úspešného primárneho vysporiadania (t.j. pripísania Dlhopisov na príslušné účty po zaplatení Záväzku z upísania) emisie Dlhopisov musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Emitenta alebo jeho zástupcov, pričom nevyhnutným predpokladom úspešného majetkového vyrovnania úpisu (t.j. splnenia povinnosti Emitenta vydať Dlhopisy upisovateľovi) je existencia majetkového účtu (účtu majiteľa) príslušného upisovateľa (investora) vedeného centrálnym depozitárom cenných papierov alebo členom centrálného depozitára cenných papierov alebo evidovaného osobou, ktorej centrálny depozitár cenných papierov vedie držiteľský účet. Najmä, pokiaľ nie je upisovateľ Dlhopisov sám členom centrálného depozitára cenných papierov, musí si stanoviť ako svojho zástupcu miestneho obchodníka s cennými papiermi, ktorý bude členom centrálného depozitára cenných papierov. Nie je možné zaručiť, že Dlhopisy budú prvému nadobúdateľovi riadne dodané, pokiaľ prvý nadobúdateľ či obchodník s cennými papiermi, u ktorého má zriadený účet majiteľa, nevyhovuje všetkým postupom a nesplní všetky príslušné pokyny Emitenta za účelom primárneho vysporiadania Dlhopisov.</p> <p>Po prijatí Dlhopisov na regulovaný voľný trh BCPB môžu finanční sprostredkovatelia ponúkať Dlhopisy v sekundárnom predaji na základe tohto Prospektu.</p>
4.1	<b>Odhadované náklady účtované investorovi</b>	Nepoužije sa – Emitent neplánuje účtovať investorom žiadne náklady alebo poplatky. Prípadné náklady Administrátora emisie spojené so sprostredkovaním a umiestňovaním bude hradíť Emitent.
<b>Bod 4.2</b>		<b>Prečo sa vypracúva rastový prospekt EÚ?</b>
4.2.1	<b>Dôvody ponuky a použitia výnosov</b>	<p>a) Účelom použitia finančných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov bude po zaplatení všetkých 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, rozvoj podnikateľských aktivít Emitenta. Emitent odhaduje, že celkové náklady prípravy emisie Dlhopisov sa budú pohybovať okolo 1 – 2% z celkového predpokladaného objemu emisie Dlhopisov.</p> <p>b) Ponuka nepodlieha žiadnej dohode o upísaní na základe pevného záväzku.</p> <p>c) Ku dňu vyhotovenia Prospektu Emitentovi nie je známy žiaden záujem akejkoľvek fyzickej alebo právnickej osoby zúčastnenej na Emisii, ktorý by bol podstatný pre Emisiu a ponuku Dlhopisov. Skutočnosť, že Emitent a Administrátor emisie sú spriaznené osoby, Emitent nevníma ako skutočnosť spôsobujúcu konflikt záujmov vo vzťahu k upisovateľom Dlhopisov, pretože pri výkone týchto funkcií je Administrátor emisie, ktorý je subjektom podliehajúcim regulácii a dohľadu na finančnom trhu, povinný konať s náležitou odbornou starostlivosťou v prospech Majiteľov Dlhopisov.</p>
<b>Bod 4.3</b>		<b>Kto je ponúkajúci a/alebo osoba žiadajúca o prijatie cenných papierov na obchodovanie?</b>
4.3.1	<b>Popis Subjektu ponúkajúceho o Dlhopisy</b>	Dlhopisy ponúka Emitent a činnosti spojené s vydaním a upisovaním Dlhopisov bude zabezpečovať obchodník s cennými papiermi Across Private Investments, o.c.p., a.s., IČO: 35 763 388, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 2079/B, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika, LEI: 315700XY31G5ZUUBD590 („Administrátor emisie“). Administrátor emisie je akciová spoločnosť, ktorá bola založená v Slovenskej republike a riadi sa slovenským právom.

## 2 RIZIKOVÉ FAKTORY

Investor, ktorý má záujem o investovanie do Dlhopisov by sa mal oboznámiť s týmto Prospektom ako celkom. Informácie, ktoré Emitent predkladá v tejto kapitole záujemcom o investovanie do Dlhopisov na zváženie, ako aj ďalšie informácie, ktoré sú uvádzané v tomto Prospekte, by mali byť záujemcami starostlivo a obozretne vyhodnotené pred samotným uskutočnením rozhodnutia o investovaní.

Nákup a vlastníctvo Dlhopisov sú spojené s radom rizík, z ktorých sú niektoré uvedené nižšie v tejto kapitole. Nasledujúce zhrnutie rizikových faktorov nie je vyčerpávajúce, nenahradzuje žiadnu odbornú analýzu alebo akékoľvek ustanovenie kapitoly 5.2 (Opis cenných papierov ponúkaných a prijímaných na obchodovanie a ďalšie podmienky Emisie Dlhopisov) alebo údajov uvedených v tomto Prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce z Prospektu a v žiadnom prípade nepredstavuje akékoľvek investičné odporúčanie. Rozhodnutie záujemcov o upísanie a/alebo investovanie do Dlhopisov by malo byť založené na informáciách obsiahnutých v tomto Prospekte, na podmienkach ponuky Dlhopisov a predovšetkým na vlastnej analýze výhod a rizík investície do Dlhopisov vykonanej prípadným nadobúdateľom Dlhopisov.

### 2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k emitentovi

Dlhopisoví investori prevezmú všetky vecné a právne riziká spojené s investíciou. Budúce neovplyviteľné alebo nepredvídateľné trendy buď na strane Emitenta, alebo na strane investora, môžu negatívne ovplyvniť rentabilitu investícií.

V prípade veľmi nevýhodného vývoja vzniká pre investora riziko, že úplne stratí vložený vklad do dlhopisu spoločnosti. Riziko úplnej straty by mohlo nastať predovšetkým potom, keby sa mali vyskytnúť naakumulované viaceré riziká, z ďalej uvedených.

V nasledujúcom texte sa bude pojednávať o rizikách spojených s Emitentom, s jeho podnikateľskou a investičnou činnosťou, ako aj o rizikách spojených s dlhopismi a iných rizikách. Riziká spojené s emitentom sú rizikové faktory, ktoré môžu viesť nielen k strate celkovej upísanej hodnoty a sú spojené najmä s riadením spoločnosti Across Properties, a.s.. Riziká vyplývajúce z činnosti emitenta sú spojené najmä s faktormi vplývajúcimi na samotný výkon podnikateľskej a investičnej činnosti. Ďalšou skupinou rizík môžeme označiť ako riziká spojené so samotným dlhopisom, ktoré pozostávajú najmä z faktorov likvidity a inými finančnými aspektmi. Ostatné riziká sú tie riziká, ktoré nespádajú ani do jednej zo spomenutých skupín.

Riziká vzťahujúce sa k Emitentovi zahŕňajú predovšetkým nasledujúce rizikové faktory:

#### 2.1.1 Riziko závislosti Emitenta na podnikaní iných spoločností (Vysoké riziko)

Emitent je spoločnosťou bez dlhšej podnikateľskej histórie. Hlavnou činnosťou Emitenta ako finančného investora, je development nových projektov najmä v oblasti rezidenčného bývania. Emitent prostredníctvom čerpania úverov z bankových inštitúcií, prijímania pôžičiek, vydávania zmeniek či emitovania dlhopisov financuje, podľa potreby formou úverov a pôžičiek rôznym spoločnostiam, nové investičné projekty alebo tieto finančné prostriedky využíva na refinancovanie súčasne využívaného dlhového financovania. Hlavným zdrojom príjmov Emitenta sú preto splátky úverov od spoločností a zisk Emitenta, jeho finančná situácia a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov sú závislé na schopnostiach spoločností plniť svoje platobné záväzky voči Emitentovi riadne a včas. Tržby z predaja cenných papierov a podielov dosiahli k 31. 12. 2019 sumu 5,85 mil Eur, čo predstavuje oproti hospodárskemu výsledku za rovnaké obdobie po zdanení v sume 26 585 EUR, významné riziko. Preto ak financujúce spoločnosti nebudú schopné splniť svoje platobné záväzky voči Emitentovi riadne a včas, môže byť schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky z Dlhopisov voči Majiteľom Dlhopisov negatívne ovplyvnená. Z uvedeného dôvodu, všetky okolnosti a rizikové faktory popísané nižšie, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť ich podnikanie, ich hospodárske výsledky a finančnú situáciu a tým aj schopnosť splácať záväzky voči Emitentovi, môžu mať vplyv na schopnosť splácať záväzky voči Emitentovi a v dôsledku toho aj na schopnosť Emitenta splatiť svoje záväzky z Dlhopisov.

### 2.1.2 Riziko likvidity (Vysoké riziko)

Krátkodobý nedostatok likvidných prostriedkov, ktorý je zapríčinený rôznou splatnosťou aktív a pasív, ich rozdielnou štruktúrou, predstavuje riziko likvidity. Emitent v takejto situácii nedisponuje dostatočným množstvom finančných prostriedkov potrebných na úhradu splatných záväzkov, čo môže viesť k narušeniu vzťahov s protistranami obchodov, k zhoršeniu komerčných podmienok a v konečnom dôsledku k insolvenčii. Tieto skutočnosti môžu negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť, ekonomické výsledky a schopnosť riadne plniť svoje záväzky z Dlhopisov. Emitent mal k 31. 12. 2019 na bankovom účte sumu 1539 EUR. Emitent má voči tomuto rizikovému faktoru zavedené interné princípy s dôrazom na minimalizovanie takýchto strát, ako sú napr. udržiavanie dostatočnej výšky vysoko likvidných obežných aktív a taktiež tým, že má k dispozícii dostatočne vysokú sumu bankových obchodných úverov. Emitent v prípade potreby bude hľadať možnosti ďalšieho dlhového financovania.

### 2.1.3 Riziko úpadku (insolvenčie) (Stredné riziko)

Neschopnosť splácať Emitentovi požičané finančné prostriedky môže viesť až k úpadku (insolvenčii) Emitenta, pretože Emitent, ako je popísané vyššie v časti Riziko závislosti Emitenta na podnikaní iných spoločností, nemá iné zdroje finančných prostriedkov potrebných na plnenie záväzkov (vrátane záväzkov z Dlhopisov) ako pohľadávky voči spoločnostiam. Pokiaľ bude Emitent v úpadku, môže byť voči nemu začaté konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie. V dôsledku emisií dlhopisov vydaných a nesplatených v danom čase je pomer vlastného imania a záväzkov (v ich výške evidovanej podľa všeobecne aplikovaných účtovných predpisov) Emitenta k 31. 12. 2019 8,2 ku 100, čím Emitent nespĺňa podmienky definície hroziaceho úpadku, a teda krízy spoločnosti Emitenta podľa § 67a Obchodného zákonníka. Pomer vlastného imania a záväzkov 8 ku 100 je v zmysle § 67a Obchodného zákonníka hranicou pre určenie hroziaceho úpadku spoločnosti; ak je tento pomer nižší ako 8 ku 100, spoločnosť sa považuje za spoločnosť, ktorej hrozí úpadok a teda spoločnosť je v kríze.

### 2.1.4 Riziko ďalšieho zadĺženia (Stredné riziko)

Prijatie ďalšieho dlhového financovania Emitentom (najmä prostredníctvom nových emisií dlhopisov) môže v konečnom dôsledku znamenať, že v prípade konkurzného konania, reštrukturalizačného konania, likvidácie alebo iného obdobného konania vo vzťahu k Emitentovi budú pohľadávky z Dlhopisov uspokojené v menšom rozsahu, než keby k prijatiu takého iného dlhového financovania nedošlo. Emitent dňa 10. 2. 2020 začal vydávať emisiu 150 000 kusov zaknihovaných dlhopisov na doručiteľa s názvom Dlhopis Across Properties 2, s menovitou hodnotou jedného dlhopisu 100 EUR (slovom: jednosta eur), ktoré budú splatné dňa 10. 2. 2024. Emitent dňa 6. 7. 2020 začal vydávať emisiu 250 000 kusov zaknihovaných dlhopisov na doručiteľa s názvom Dlhopis Across Properties 3, s menovitou hodnotou jedného dlhopisu 100 EUR (slovom: jednosta eur), ktoré budú splatné dňa 6. 7. 2025.

### Riziká týkajúce sa obchodných aktív Emitenta

#### 2.1.5 Menové riziká (Nízke riziko)

Aj keď Emitent emituje Dlhopisy najmä v mene EUR, je nepriamo vystavený aj menovému riziku, ktorému čelí. Vývoj menových kurzov okolitých krajín je spojený s radom ekonomických, sociálnych a politických faktorov. Kurzy môžu výrazne kolísať, a to i v rámci dňa. Niektoré krajiny uplatňujú devízové kontroly, ktoré môžu obmedzovať výmenu alebo prevody peňazí, prípadne viesť ku znehodnoteniu meny. Použitie zabezpečovacích inštrumentov môže zvýšiť alebo znížiť expozíciu voči danej mene, ale nemusí expozíciu takému riziku úplne eliminovať. Volatilita menových kurzov môže mať preto nepriaznivý dopad na prevádzkové výsledky Emitenta a jeho kapitálovú pozíciu.

#### 2.1.6 Dopady pandémie vírusu COVID-19 na činnosť Emitenta (Vysoké riziko)

Celosvetová pandémia vírusu COVID-19 a verejnoprávne opatrenia prijaté v súvislosti s ňou majú významný vplyv na fungovanie skupiny Emitenta v Slovenskej republike. Očakávaná druhá prípadne tretia vlna nákazy môže priamo ovplyvniť aj hospodárske výsledky podnikajúcich spoločností, a teda aj Emitenta. K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu sa začínajú uvoľňovať reštriktívne opatrenia a intenzívne sa riešia podporné nástroje na znovu-naštartovanie jednotlivých ekonomík. Hoci v súčasnej situácii je akýkoľvek odhad vývoja predmetom značnej neistoty, aktuálna strednodobá prognóza NBS predpokladá, že slovenská ekonomika v roku 2020 poklesne o 9,3 % (resp. v intervale od 5,8 % do 13,5

%). Dôvodom sú nielen domáce opatrenia proti šíreniu koronavírusu, ale aj prepad zahraničného dopytu (zdroj: [www.nbs.sk/sk/publikacie/sprava-o-financnej-stabilite](http://www.nbs.sk/sk/publikacie/sprava-o-financnej-stabilite)).

#### 2.1.7 Riziko straty kľúčových osôb (Stredné riziko)

Riziko straty kľúčových osôb predstavuje riziko, že Emitent nebude schopný dostatočne motivovať a udržať osoby, ktoré sú kľúčové z hľadiska schopností Emitenta vytvárať a realizovať kľúčové stratégie Emitenta. Medzi kľúčové osoby Emitenta patria členovia vrcholového vedenia Emitenta – Ing. Július Strapek a Branislav Strapek.

#### 2.1.8 Riziko zmeny stratégie (Nízke riziko)

Emitent si nie je vedomý žiadnych plánov na zmeny v štruktúre investovania, nie je ale možné vylúčiť, že v budúcnosti dôjde k zmene stratégie a že Emitent nezačne podnikat' kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív atď.) ktoré môžu mať podstatný vplyv na hospodársku situáciu Emitenta vo vzťahu voči Majiteľom Dlhopisov. Taktiež, aj keď si Emitent nie je vedomý ani plánov na zmeny vo svojej korporátnej štruktúre, v prípade nečakaných udalostí (rozhodnutie akcionárov) môže dôjsť k zmene (priamych alebo nepriamych) spoločníkov Emitenta, či k zmene podielov jednotlivých spoločníkov. Týmto môže dôjsť k zmene kontroly a úprave stratégie nad Emitentom. Zmena cieľov Emitenta potom môže mať vplyv na jeho hospodársku situáciu a schopnosť plniť svoje záväzky z Dlhopisov.

### Právne a regulačné riziká

#### 2.1.9 Iné právne a regulačné riziká (Stredné riziko)

Emitent z dôvodu svojej odvetvovej aj regionálnej diverzity, čelí aj iným právnym a regulačným rizikám. Z dôvodu množstva rozsiahlych regulačných pravidiel a usmernení, ktorým podlieha nie je možné vylúčiť ich prípadné neúmyselné nedodržanie alebo porušenie, čo môže Emitenta nielen vystaviť riziku vysokých sankcií. Taktiež, v prípade zmien v regulačných pravidlách vzťahujúcich sa na podnikanie Emitenta sa musí vždy prispôbiť novým pravidlám a režimu. To všetko môže mať vplyv na podnikanie, prevádzkové výsledky a môže to ovplyvniť majetkovú situáciu Emitenta. Emitent je navyše významne závislý od príjmov z finančného majetku vo forme dividend, úrokov a iných kapitálových príjmov. Zároveň je podnikanie Emitenta citlivé na stabilitu a kvalitu právneho prostredia. Zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhliadky Emitenta, pričom najmä zmeny daňových predpisov môžu nepriaznivo ovplyvniť spôsob splácania a výšku príjmov Emitenta z jeho investícií, čo môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

#### 2.1.10 Riziko súdnych sporov (Nízke riziko)

V prípade súdnych, príp. arbitrážnych konaní sa Emitent vystavuje potenciálnemu riziku, že také konania by mohli mať za následok zmenu finančnej situácie Emitenta. V priebehu predchádzajúcich 12 mesiacov pred dátumom vyhotovenia Prospektu sa nekonali žiadne súdne, vládne ani rozhodcovské konania, ktorých dopad by bol väčší ako 1 % vlastného imania Emitenta, a ktoré by mali v nedávnej minulosti alebo by mohli mať významný vplyv na finančnú situáciu alebo ziskovosť Emitenta a Emitent si nie je vedomý ani hrozby takýchto konaní. Potenciálne súdne spory však v budúcnosti môžu do určitej miery a na určitý čas obmedziť Emitenta v nakladaní so svojím majetkom, ako aj vyvolať dodatočné náklady na strane Emitenta. Prípadné neúmyselné porušenia platnej legislatívy môžu viesť k uloženiu sankcií, vrátane sankcií finančných či sankcií spočívajúcich v prerušení či zákazu činnosti.

## **2.2 RIZIKOVÉ FAKTORY VZŤAHUJÚCE SA K DLHOPISOM A K OBCHODOVANIU S DLHOPISMI**

### 2.2.1 Úrokové riziko (Nízke riziko)

Nakoľko ide o Dlhopisy s nulovým kupónom, nárast trhových úrokových sadzieb môže spôsobiť pokles ceny dlhopisu počas jeho životnosti. V opačnej situácii, teda pri poklese trhových úrokových sadzieb, môže cena dlhopisu rásť. Citlivosť zmeny hodnoty dlhopisu na pohyb trhových úrokových sadzieb sa

postupom času znižuje, t.j. s približujúcou sa splatnosťou dlhopisu sa vplyv zmeny trhových úrokových sadzieb na jeho cenu znižuje. Pohyb trhových úrokových sadzieb nemá vplyv na záväzok emitenta splatiť menovitú hodnotu dlhopisu v plnej výške.

### 2.2.2 Inflačné riziko (Stredné až nízke riziko)

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. Podľa Štatistického úradu SR dosiahla v Slovenskej republike miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien v roku 2019 oproti predchádzajúcemu roku v priemere 2,7%. Ak výška inflácie prekročí výšku nominálnych výnosov z Dlhopisov, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude negatívna. Riziko záporného reálneho výnosu z Dlhopisu je nízke z dôvodu predikcie priemernej miery inflácie vo výške 2,5% pre nasledujúce roky, pretože nominálny výnos z Dlhopisu prevyšuje očakávanú infláciu. Stredné je však riziko zníženia reálneho výnosu, pokiaľ bude inflácia vyššia ako očakávaná.

### 2.2.3 Riziko nesplatenia (Vysoké riziko)

Za určitých okolností môže dôjsť k tomu, že Emitent nebude schopný vyplácať úroky z Dlhopisov či splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov. Hodnota Dlhopisov tak pre Majiteľov dlhopisov pri odkúpení môže byť nižšia ako výška ich pôvodnej investície. Po desiatich rokoch nepretržitého rastu sa vývoj slovenskej ekonomiky v roku 2020 ocitol v záporných číslach. Vyhlásenie celoštátnej mimoriadnej situácie v súvislosti s prepuknutím pandémie COVID 19 ekonomiku ešte viac oslabilo, čo sa následne odzrkadlilo v poklese hlavných makroekonomických ukazovateľov. Reálny hrubý domáci produkt (HDP) sa medziročne znížil v stálych cenách o 3,7 %. Dlhopisy podliehajú riziku nesplatenia rovnako ako akákoľvek iná forma dlhového financovania. V dôsledku určitých okolností, pôsobenia rizikových faktorov, môže dôjsť k tomu, že Emitent nebude schopný splatiť svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov voči investorom. V takomto prípade môže byť hodnota Dlhopisov pri ich odkupovaní nižšia ako výška ich pôvodnej investície, za určitých okolností môže byť táto hodnota aj nulová.

### 2.2.4 Riziko nízkej likvidity trhu (Vysoké riziko)

Dlhopis bol emitovaný ako obchodovateľný dlhopis. Pri sekundárnom obchodovaní po prijatí emisie na regulovaný voľný trh Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s. sa cena dlhopisov bude vytvárať na základe trhového princípu, teda na základe ponuky a dopytu. Dlhopisy emitované nebankovými emitentami môžu mať minimálnu likviditu. Táto skutočnosť môže viesť k tomu, že investori budú musieť držať Dlhopisy do ich lehoty splatnosti bez možnosti ich skoršieho predaja, alebo iba s možnosťou predaja s výrazným diskontom. V súvislosti s obchodovaním na regulovanom voľnom trhu existujú trhové riziká, keď cena za ktorú sa bude Dlhopis realizovať bude nižšia ako je jeho predpokladaná trhová cena a to z dôvodu nízkeho dopytu po takomto konkrétnom Dlhopise. V prípade nelikvidného trhu nemusí investor predat' Dlhopisy kedykoľvek za ním požadovanú cenu.

### 2.2.5 Riziko daňového a odvodového zaťaženia (Vysoké riziko)

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 zvažovať informácie obsiahnuté v článku 5.2.19 („Zdanenie, odvody 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.

### 3 VYHLÁSENIA EMITENTA

Emitent vyhlasuje, že:

- a) pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v Prospekte v súlade so skutočnosťou,
- b) v Prospekte neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť jej význam,
- c) Prospekt schválila Národná banka Slovenska, ako príslušný orgán na základe § 120, ods.1 Zákona o cenných papieroch,
- d) Národná banka Slovenska len schvaľuje Prospekt ako dokument, ktorý spĺňa normy úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti uvedené v Nariadení o prospekte,
- e) schválenie Prospektu Národnou bankou Slovenska by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta,
- f) schválenie Prospektu Národnou bankou Slovenska by sa nemalo považovať za potvrdenie kvality cenných papierov, ktoré sú predmetom Prospektu,
- g) investori by mali uskutočniť vlastné posúdenie, pokiaľ ide o vhodnosť investovania do Dlhopisov,
- h) Prospekt bol vypracovaný ako rastový prospekt EÚ v súlade s článkom 15 Nariadenia o prospekte.

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v Prospekte je Emitent, v mene ktorého vo veci tohto Prospektu konajú Ing. Július Strapek a Branislav Strapek.

V Bratislave, dňa 17. 8. 2020



Ing. Július Strapek  
predseda predstavenstva  
Across Properties, a.s.



Branislav Strapek  
podpredseda predstavenstva  
Across Properties, a.s.

## 4 ÚDAJE O EMITENTOVI

### 4.1 ZÁKONNÍ AUDÍTORI

#### 4.1.1 Audítori Emitenta za obdobie, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie

Akcionári spoločnosti Across Properties, a.s. na riadnom valnom zhromaždení dňa 28. 11. 2018 konanom v sídle emitenta Zochova 3, 811 03 Bratislava rozhodli o schválení a určení audítorskej spoločnosti INTERAUDIT Group, s.r.o., so sídlom Šancová 102/A, 831 04 Bratislava, IČO: 35 743 409, číslo licencie SKAu 168 zodpovednej za overenie riadnej účtovnej závierky za účtovné obdobie roku 2019.

Audit riadnej účtovnej závierky Emitenta, ktorá obsahuje súvahu k 31. 12. 2019, výkaz zisku a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód bol vykonaný dňa 3. 4. 2020.

Audit výročnej správy Emitenta za rok 2019 bol vykonaný dňa 3. 4. 2020.

#### 4.1.2 Zmeny audítorov počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie

V súvislosti s vyhotovením Prospektu nepoveril Emitent výkonom auditu žiadneho audítora. Emitent zároveň vyhlasuje, že počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú finančné informácie uvedené v Prospekte, nedošlo ku zmene audítora Emitenta.

### 4.2 VYBRANÉ FINANČNÉ INFORMÁCIE TÝKAJÚCE SA EMITENTA

V nasledujúcej časti sú uvedené údaje podľa všeobecne aplikovaných účtovných predpisov Slovenskej republiky, nakoľko je Emitent malým a stredným podnikom podľa článku 2 ods. f) písm. i. Nariadenia o prospekte. Emitent nemá povinnosť zostavovať konsolidované účtovné závierky a nemá ani povinnosť zostavovať účtovné závierky podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS.

Historické finančné údaje spoločnosti Across Properties, a.s. (IČO: 50 380 621) pochádzajú z individuálnej neauditovanej účtovnej závierky za rok končiaci 31. 12. 2018 zostavenej podľa Slovenských účtovných štandardov a individuálnej auditovanej účtovnej závierky za rok končiaci 31. 12. 2019 zostavenej podľa Slovenských účtovných štandardov. Hodnoty, ktoré v tabuľke nie sú uvedené, majú nulový obsah.

	Aktíva	2 019	2 018
	SPOLU MAJETOK	11 847 885	529833
A.	Neobežný majetok	4 114 816	526934
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet	4 114 816	526934
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	4 114 816	526934
B.	Obežný majetok	6 468 015	2 899
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet	515	
8.	Odložená daňová pohľadávka	515	
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet	1 181 661	2832
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku	2083	2083
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku	2083	2083
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	800000	



7.	Daňové pohľadávky a dotácie	913	749
9.	Iné pohľadávky	378665	
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet	5 284 300	
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku	5 284 300	
B.V.	Finančné účty	1539	67
2.	Účty v bankách	1539	67
C.	Časové rozlíšenie súčet	1 265 054	
2	Náklady budúcich období krátkodobé	1 265 054	

	Pasíva	2 019	2 018
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	11847885	529833
A.	Vlastné imanie	897359	76776
A.I.	Základné imanie	215000	215000
A.I.1.	Základné imanie	215000	215000
A.III.	Ostatné kapitálové fondy	800000	
A.IV.	Zákonné rezervné fondy	21603	21603
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	21603	21603
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov	-159827	-142033
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov		-142033
2.	Neuhradená strata minulých rokov	-159827	
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	20583	-17794
B.	Záväzky	10 950 526	453057
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet	7 123 900	-109
8.	Vydané dlhopisy	7 123 900	-109
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet	3 826 626	453166
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet	3 820 410	229858
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku	3 820 410	229858
6.	Záväzky voči zamestnancom	214	208
8.	Daňové záväzky a dotácie	6002	
10.	Iné záväzky		223100

	Výkaz ziskov a strát	2 019	2 018
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	22526	17631

D.	Služby (účtová skupina 51)	22357	17631
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	109	
4.	Sociálne náklady (527,528)	109	
J..	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543,544,545,546,548,549,555,557)	60	
***	<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 – r. 10)</b>	-22526	-17631
*	<b>Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) – (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)</b>	-22357	-17631
**	<b>Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44</b>	5 984 426	
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	5 858 399	
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	126027	
**	<b>Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54</b>	5 935 829	163
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	5 158 395	
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	777348	
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	777348	
O.	Kurzové straty (563)		24
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568,569)	86	139
***	<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 až r. 45)</b>	48597	-163
****	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) ( r. 27 + r. 55)</b>	26071	-17794
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	-514	
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	-514	
****	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 – r. 57 – r. 60)</b>	26585	-17794

Emitent sa nikdy neocitol v platobnej neschopnosti a neprevzal žiadne záruky. K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu neudelila Emitentovi ani Dlhopisom na žiadosť Emitenta alebo v spolupráci s ním ratingové hodnotenie žiadna ratingová agentúra. Detailné informácie o ekonomickej a finančnej situácii Emitenta sú uvedené v riadnej účtovnej závierke Emitenta, ktorá obsahuje súvahu k 31. 12. 2018, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód, ďalej v riadnej účtovnej závierke Emitenta, ktorá obsahuje súvahu k 31. 12. 2019, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód. Od dátumu poslednej zverejnenej a audítorom overenej účtovnej závierky Emitenta za účtovné obdobie končiacie k 31.12.2019 nedošlo k žiadnym významným zmenám v štruktúre prijímania úverov a financovania Emitenta s výnimkou tých, ktoré sú uvedené v tomto Prospekte.

## 4.3 INFORMÁCIE O EMITENTOVI

### 4.3.1 História a vývoj Emitenta

Emitent vznikol zakladateľskou listinou uzavretou podľa ustanovenia § 162 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov dňa 3. 6. 2016 a do obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 6425/B bola zapísaná dňa 28.7. 2016. Spoločnosť bola založená podľa slovenského práva ako akciová spoločnosť na dobu neurčitú. Spoločnosť je právnickou osobou založenou za účelom podnikania.

IČO: 50 380 621

LEI: 097900BJC0000208838

Obchodné meno: Across Properties, a.s. (ďalej len „Emitent“)

Miesto registrácie: Okresný súd Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 6425/B

Vznik Emitenta: Dňom zápisu do Obchodného registra vedeného Okresným súdom Bratislava I. dňa 28. 7. 2016.

Doba trvania: Emitent bol založený na dobu neurčitú.

Spôsob založenia: Zakladateľskou listinou uzavretou dňa 3. 6. 2016 podľa ustanovenia § 162 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov

Právna forma: Akciová spoločnosť

Rozhodné právo: Právo Slovenskej republiky.

Sídlo: Zochova 3, 811 03 Bratislava

Telefónne číslo: +421 58240300

Kontaktná osoba: Ing. Július Strapek, predseda predstavenstva

E-mail: info@across.sk

Základné imanie: 215.000 EUR

Predmet činnosti: Predmetom podnikania spoločnosti je:

- reklamné a marketingové služby,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
- počítačové služby,
- služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov,
- administratívne služby,
- činnosť informačných kancelárií,
- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt,
- inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení,
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľnosti (realitná činnosť).

Hlavné právne predpisy, ktorými sa Spoločnosť riadi:

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

- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov
- zákon č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách v znení neskorších predpisov
- zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov
- zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov
- zákon č. 5/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov
- zákon č. 206/2014 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov

#### 4.3.2 Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie Emitenta

Na mimoriadnom valnom zhromaždení Emitenta dňa 5. 9. 2019 jediný akcionár spoločnosť Across Finance, a.s. rozhodol o vydaní 81 000 kusov zaknihovaných dlhopisov na doručiteľa s názvom Dlhopis Across Properties 1, s menovitou hodnotou jedného dlhopisu 100 EUR (slovom: jednosta eur), ktoré budú splatné dňa 10. 12. 2022. Podmienky emisie sú uvedené v Emisných podmienkach s názvom Dlhopis Across Properties 1. Emitent podá žiadosť o prijatie emisie Dlhopisov Across Properties 1 na regulovaný trh burzy cenných papierov. V termíne do jedného roka od začiatku vydávania dlhopisov budú dlhopisy prijaté na trh Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s.

Na mimoriadnom valnom zhromaždení Emitenta dňa 4. 2. 2020 jediný akcionár spoločnosť Across Finance, a.s. rozhodol o vydaní 150 000 kusov zaknihovaných dlhopisov na doručiteľa s názvom Dlhopis Across Properties 2, s menovitou hodnotou jedného dlhopisu 100 EUR (slovom: jednosta eur), ktoré budú splatné dňa 10. 2. 2024. Podmienky emisie sú uvedené v Emisných podmienkach zo dňa 4. 2. 2020. Emitent podá žiadosť o prijatie emisie Dlhopisov Across Properties 2 na regulovaný trh burzy cenných papierov. V termíne do jedného roka od začiatku vydávania dlhopisov budú dlhopisy prijaté na trh Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s.

Na riadnom valnom zhromaždení Emitenta dňa 30. 4. 2020 jediný akcionár spoločnosť Across Finance, a.s. zbral na vedomie výročnú správu Emitenta za rok 2019 v znení predloženom predstavenstvom, zbral na vedomie predložené stanovisko dozornej rady Emitenta k riadnej individuálnej účtovnej závierke za rok 2019 a k návrhu predstavenstva Emitenta na rozdelenie zisku za rok 2019. Ďalej jediný akcionár spoločnosť Across Finance, a.s. schválila riadnu individuálnu účtovnú závierku Emitenta za rok 2019 v znení predloženom predstavenstvom a rozhodla, že zisk po zdanení Emitenta za rok 2019 vo výške 26 585,12 EUR sa použije nasledovne: (1) na tvorbu rezervného fondu AP sa použije 10 % z dosiahnutého čistého zisku AP vo výške 2 658,51 EUR a (2) na pokrytie neuhradenej straty z minulých rokov sa použije suma 23 926,61 EUR. Následne jediný akcionár spoločnosť Across Finance, a.s. schválila audítora Emitenta pre rok 2020 spoločnosť INTERAUDIT Group, s.r.o., so sídlom Šancová 102/A, 831 04 Bratislava, IČO: 35 743 409, číslo licencie SKAU 168.

Dňa 19. 5. 2020 bola v sídle Spoločnosti Across Properties, a.s. na žiadosť spoločnosti Across Finance, a.s. ako jediného akcionára spísaná Notárska zápisnica Mgr. Luciou Hrivnákovou, notárskou kandidátkou poverenou notárom JUDr. Petrom Kriškom, PhD., so sídlom Notárskeho úradu v Bratislave, Prievozská 4/A. Jediný akcionár prijal rozhodnutie o zmene stanov Spoločnosti v ČL. III. ZÁKLADNÉ IMANIE SPOLOČNOSTI sa na konci dopĺňa nový bod 6. Hromadné akcie, ktorý upravuje vydanie a rozdelenie hromadnej akcie. V Stanovách v Čl. VII. PREDSTAVENSTVO sa doterajší bod 4. mení a upravuje rozdelenie funkcií členov predstavenstva a ich funkčné obdobie. Ďalej sa v Stanovách Emitenta sa za ČL. XI. dopĺňa nový článok XI. Kapitálový fond z príspevkov akcionárov, ktorý upravuje vytvorenie takéhoto fondu u Emitenta.

Spoločnosť Across Finance, a.s. dňa 30. 6. 2020 odplatne na základe Zmluvy o prevode akcií uzatvorenej podľa § 409 a nasledujúcich ustanovení zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov a § 30 a nasledujúcich ustanovení zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov previedla kmeňové listinné akcie Emitenta trom fyzickým osobám nasledovne:

- Ing. Július Strapek, bytom Cabanova 2196/10, 841 02 Bratislava nadobudol kmeňové listinné akcie na meno č. 1 – 12, počet akcií 12, každá s menovitou hodnotou 5.000,- EUR, získal tak podiel 27,9 % na ZI a HP

- Ing. Maroš Ďurik, bytom Belániková 3574/6, 841 04 Bratislava – Karlova Ves nadobudol kmeňové listinné akcie na meno č. 13 – 24, počet akcií 12, každá s menovitou hodnotou 5.000,- EUR, získal tak podiel 27,9 % na ZI a HP
- Pavol Záhymský, bytom Dúbravka 5801, 841 01 Bratislava nadobudol kmeňové listinné akcie na meno č. 25 – 36, počet akcií 12, každá s menovitou hodnotou 5.000,- EUR, získal tak podiel 27,9 % na ZI a HP

Spoločnosť Across Finance, a.s., IČO: 35 887 753, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava zostali kmeňové listinné akcie na meno č. 37 – 43, počet akcií 7, každá s menovitou hodnotou 5.000,- EUR s podielom 16,3 % na ZI a HP.

ZI – základné imanie, HP – hlasovacie práva

Dňa 30.6.2020 mimoriadne valné zhromaždenie akcionárov rozhodlo o vydaní 250.000 (slovom: dvestopäťdesiat tisíc) kusov zaknihovaných dlhopisov na doručiteľa s názvom Dlhopis Across Properties 3, s menovitou hodnotou jedného dlhopisu 100 EUR (slovom: jednota eur), ktoré budú splatné dňa 6. 7. 2025. Emitent podá žiadosť o prijatie emisie Dlhopisov Across Properties 3 na regulovaný trh burzy cenných papierov. V termíne do jedného roka od začiatku vydávania dlhopisov budú dlhopisy prijaté na trh Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s.

Spoločnosť v súčasnosti neeviduje ďalšie nové dôležité udalosti, ktoré by mohli svojou povahou a charakterom negatívne ovplyvniť postavenie Spoločnosti, resp. jeho vyhodnotenie zo strany investorov.

#### 4.3.3 Investície

Emitent k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu nemá a ani neplánuje žiadne nové investície nad rámec uvedený v kapitole 4.3.2 („Dôvody ponuky a použitie výnosov“).

## 4.4 PREHĽAD PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI

### 4.4.1 Predmet činnosti

Predmetom podnikania Spoločnosti je:

- reklamné a marketingové služby
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- počítačové služby
- služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
- administratívne služby
- činnosť informačných kancelárií
- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť).

### 4.4.2 Hlavné činnosti

Charakteristika hlavných činností (služieb), ktoré vykonáva Spoločnosť

Spoločnosť predstavuje samostatnú spoločnosť. Hlavnou činnosťou Emitenta ako finančného investora, je development nových projektov najmä v oblasti rezidenčného bývania. Emitent prostredníctvom čerpania úverov z bankových inštitúcií, prijímania pôžičiek, vydávania zmieniek či emitovania dlhopisov financuje podľa potreby, formou úverov a pôžičiek rôznym spoločnostiam, nové investičné projekty alebo tieto finančné prostriedky využíva na refinancovanie súčasne využívaného dlhového financovania.

Označenie všetkých významných nových produktov a činností

Spoločnosť nedisponuje žiadnymi novými produktmi ani službami, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili bežné účtovné obdobie alebo postavenie na trhu.

#### 4.4.3 Hlavné trhy

Hlavné trhy na ktorých Spoločnosť súťaží

Z povahy hlavnej činnosti Spoločnosti vyplýva, že nesúťaží na žiadnom trhu.

Trhové podiely Spoločnosti

Trhové podiely nie sú relevantné vzhľadom k povahe a charakteru vykonávaných činností Spoločnosti a rovnako Spoločnosť nemá žiadne kvantifikovateľné trhové podiely.

Postavenie Spoločnosti na trhu

Vzhľadom k povahe a charakteru Spoločnosťou vykonávaných činností nie je jeho postavenie na trhu relevantnou informáciou a žiadne kvantifikovateľné postavenie na trhu si Spoločnosť nevytvorila.

## 4.5 ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA

### 4.5.1 Postavenie Spoločnosti

Zakladateľom Emitenta je spoločnosť Across Finance, a.s. IČO: 35 887 753, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava.

Akcionári Emitenta:

- Across Finance, a.s., IČO: 35 887 753, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava vlastní 7 ks listinných kmeňových akcií na meno s nominálnou hodnotou každej akcie 5000,- EUR,
- Ing. Július Strapek, bytom Cabanova 2196/10, 841 02 Bratislava vlastní 12 ks listinných kmeňových akcií na meno s nominálnou hodnotou každej akcie 5000,- EUR,
- Ing. Maroš Ďurik, bytom Belániková 3574/6, 841 04 Bratislava – Karlova Ves vlastní 12 ks listinných kmeňových akcií na meno s nominálnou hodnotou každej akcie 5000,- EUR,
- Pavol Záhymský, bytom Dúbravka 5801, 841 01 Bratislava vlastní 12 ks listinných kmeňových akcií na meno s nominálnou hodnotou každej akcie 5000,- EUR.

Podiel akcionárov na hlasovacích právach zodpovedá podielu akcionárov na základnom imaní Emitenta.

### 4.5.2 Organizačná štruktúra skupiny Emitenta

Emitent vlastní priamo alebo nepriamo majetkové účasti v nasledovných spoločnostiach:

- Investičné družstvo Koliba, IČO: 43 904 840 - 90,82 % na ZI a HP
- Šibeničný vrch, s.r.o., IČO: 51 717 263 - 100 % na ZI a HP
- Investičné družstvo Machnáč, IČO: 44 354 312 - 95,72 % na ZI a HP

ZI – základné imanie, HP – hlasovacie práva

### 4.5.3 Závislosť Emitenta na iných osobách

Emitent nie je závislý na iných osobách. Emitent nepatrí do skupiny spoločností.

## **4.6 INFORMÁCIE O TRENDCH**

### **4.6.1 Negatívne zmeny vo vyhlídkach**

Emitent vyhlasuje, že od dátumu riadnej účtovnej závierky overenej audítorom za účtovné obdobie roku 2019 Emitenta zostavenej k 31. 12. 2019 vypracovanej podľa všeobecne aplikovaných účtovných predpisov Slovenskej republiky u neho nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhládok.

### **4.6.2 Trendy**

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.

## **4.7 PROGNOZY ALEBO ODHADY ZISKU**

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

## **4.8 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.

### **4.8.1 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. Spoločnosť zaväzuje súhlasným prejavom vôle a za ňu podpisujú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne. Podpisovanie za spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti a svojmu menu a funkcii podpisujúci pripojí svoj vlastnoručný podpis. 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 návrh na úhradu strát. Predstavenstvo tiež zvoláva valné zhromaždenie Emitenta.

Členom predstavenstva môže byť len fyzická osoba. Členmi predstavenstva Emitenta sú:

1. Ing. Július Strapek, predseda predstavenstva od 16. 5. 2019
2. Branislav Strapek, podpredseda predstavenstva od 16. 5. 2019

Pracovná kontaktná adresa členov predstavenstva Emitenta je Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika.

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

Dozorná rada je zložená z nasledujúcich členov:

1. Pavol Záhymský, člen dozornej rady
2. Ing. Maroš Ďurik, člen dozornej rady
3. Ing. Adam Jášek, MSc., člen dozornej rady

Pracovná kontaktná adresa všetkých členov dozornej rady je Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika.

#### 4.8.2 Konfliktné záujmy na úrovni riadiacich a kontrolných 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:

- vo vlastnom mene alebo na vlastný účet uzavierať obchody, ktoré súvisia s podnikateľskou činnosťou Emitenta
- sprostredkovať pre iné osoby obchody Emitenta,
- zúčastňovať sa na podnikaní inej spoločnosti ako spoločník s neobmedzeným ručením,
- 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.

Porušenie týchto povinností vyplývajúcich zo zákazu konkurencie má následky uvedené v § 65 Obchodného zákonníka. 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.

## 4.9 PRINCÍPY RIADENIA A SPRÁVY

### 4.9.1 Výbor pre audit

U Emitenta nebol zriadený výbor pre audit. Dozorná rada Emitenta vykonáva činnosť výboru pre audit.

### 4.9.2 Režim podnikového riadenia „corporate governance“

Emitent v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Obchodný zákonník. Spoločnosť neuplatňuje Kódex správy a riadenia spoločností, a to z dôvodu, že nezamestnáva zamestnancov v pracovnoprávnom vzťahu.



## 4.10 HLAVNÍ AKCIONÁŘI

### 4.10.1 Kontrola nad Emitentem

Údaje o akcionároch Emitenta a podiely akcionárov Emitenta na hlasovacích právach v Emitentovi sú uvedené v odseku 4.5 „Organizačná štruktúra“ vyššie. Akcionári Spoločnosti Ing. Július Strapek, Ing. Maroš Ďurik a Pavol Záhymský vlastní každý podiel 27,9% na ZI a HP a spoločnosť Across Finance, a.s. vlastní podiel 16,3% na ZI a HP. Opatrenia na zabezpečenie, aby kontrola nebola zneužívaná, vyplývajú z právnych predpisov Slovenskej republiky. Osobitné opatrenia nad rámec právnych predpisov Slovenskej republiky Emitent neprijal.

### 4.10.2 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.

## 4.11 FINANČNÉ INFORMÁCIE TÝKAJÚCE SA AKTÍV, PASÍV, FINANČNEJ SITUÁCIE, ZISKOV A STRÁT EMITENTA

### 4.11.1 Historické finančné informácie

Emitent pôsobí na trhu pod obchodným menom Across Properties, a.s.. Emitent je malým a stredným podnikom (MSP) podľa článku 2 ods. f) písm. i. Nariadenia o prospekte.

Auditovaná účtovná závierka Emitenta za rok končiaci sa 31. 12. 2019 v súlade so slovenskými účtovnými štandardmi (ďalej SAS) je uvedená vo forme odkazu, ktorá je súčasťou Výročnej správy 2019 (pozri časť „Zoznam krížových odkazov použitých v Prospekte“ Prospektu) a je dostupná na webovom sídle Emitenta ([www.across.sk](http://www.across.sk)).

Emitent sa nikdy neocitol v platobnej neschopnosti a neprevzal žiadne záruky. K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu neudelila Emitentovi ani Dlhopisom na žiadosť Emitenta alebo v spolupráci s ním ratingové hodnotenie žiadna ratingová agentúra.

### 4.11.2 Povaha zverejnených finančných informácií

Finančné údaje Emitenta uvedené v tomto Prospekte vyplývajú z individuálnych účtovných výkazov, nakoľko sa na Emitenta nevzťahovala a nevzťahuje povinnosť konsolidácie.

### 4.11.3 Audit historických finančných informácií

Emitent je malým a stredným podnikom (MSP) podľa článku 2 ods. f) písm. i. Nariadenia o prospekte. Historické finančné informácie sú overené audítorom.

Historické finančné informácie uvedené v Prospekte pochádzajú z neauditovanej účtovnej závierky Emitenta za rok končiaci sa 31. 12. 2018 v súlade s SAS uvedenej vo forme odkazu (pozri časť „Zoznam krížových odkazov použitých v Prospekte“ Prospektu) a je dostupná na webovom sídle Emitenta ([www.across.sk](http://www.across.sk)).

Historické finančné informácie uvedené v Prospekte pochádzajú z Auditovanej účtovnej závierky Emitenta za rok končiaci sa 31. 12. 2019 v súlade s SAS uvedenej vo forme odkazu, ktorá je súčasťou Výročnej správy 2019 (pozri časť „Zoznam krížových odkazov použitých v Prospekte“ Prospektu) a je dostupná na webovom sídle Emitenta ([www.across.sk](http://www.across.sk)).

#### 4.11.4 Vek poslednej auditovanej účtovnej závierky

Emitent zostavil účtovnú závierku s uistením audítora za rok končiaci sa 31. 12. 2019 v súlade s SAS.

#### 4.11.5 Súdne a rozhodcovské konania

K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu a v predchádzajúcich mesiacoch po vzniku Emitenta, nebol Emitent účastníkom žiadneho správneho konania, súdneho sporu ani rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný vplyv na finančnú situáciu alebo ziskovosť Emitenta.

#### 4.11.6 Významné zmeny vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta

Emitent neviduje žiadne významné skutočnosti týkajúce sa finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta, ktoré by negatívnym spôsobom ovplyvňovali jeho pôsobenie.

### 4.12 DODATOČNÉ INFORMÁCIE

#### 4.12.1 Základné imanie Emitenta

Základné imanie Emitenta je vo výške 215.000 EUR. Základné imanie Emitenta je tvorené kmeňovými listinnými akciami na meno v počte 43 ks o menovitej hodnote jednej akcie 5.000 EUR.

Základné imanie Emitenta je splatené v jeho plnom rozsahu.

#### 4.12.2 Zakladateľská listina a stanovky Emitenta

Emitent bol založený na základe Zakladateľskej listiny zo dňa 3. 6. 2016 uzavretej podľa ustanovenia § 162 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších právnych predpisov.

Stanovy Emitenta nadobudli účinnosť dňa 3. 6. 2016. O dopĺňaní a zmene stanov rozhoduje valné zhromaždenie dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých akcionárov. Pre prijatie doplnkov alebo zmenu stanov je nutná prítomnosť notára, ktorý o rozhodnutí valného zhromaždenia vyhotoví notársku zápisnicu.

### 4.13 VÝZNAMNÉ ZMLUVY

Emitent neviduje ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu žiadne významné zmluvy mimo bežného výkonu svojej podnikateľskej činnosti. Emitent zároveň predpokladá, že v budúcnosti v rámci bežného výkonu svojej podnikateľskej činnosti uzavrie jednu alebo viac zmlúv o úvere alebo pôžičke, v ktorej sa zaviazže poskytnúť čistý výnos emisie Dlhopisov formou úročeného úveru alebo pôžičky. Nepredpokladá sa, že Emitent uzavrie mimo bežného výkonu svojej podnikateľskej činnosti akúkoľvek zmluvu, ktorá by mohla viesť ku vzniku záväzku alebo nároku, ktorý by bol podstatný pre schopnosť Emitenta plniť si svoje záväzky voči Majiteľom Dlhopisov.

### 4.14 INFORMÁCIE TRETÍCH STRÁN

Emitent uvádza, že v Prospekte neboli použité informácie pochádzajúce od tretej strany.

#### 4.15 DOKUMENTY K NAHLIADNUTIU

1. Dokumenty bezplatne prístupné v elektronickej forme na internetovej stránke Emitenta ([www.across.sk](http://www.across.sk)), ktorá je súčasťou webového sídla Emitenta, do doby splatnosti príslušných Dlhopisov:
  1. Prospekt a jeho aktualizácie prostredníctvom dodatku/dodatkov k Prospektu (ďalej len „**Dodatok/Dodatky k Prospektu**“);
  2. Oznamy pre Majiteľov Dlhopisov.
2. Dokumenty bezplatne prístupné v elektronickej forme na webovom sídle Emitenta ([www.across.sk](http://www.across.sk)) počas platnosti Prospektu:
  1. Výročná správa 2019
3. Dokumenty, do písomnej formy ktorých je možné bezplatne nahliadnuť na požiadanie počas bežnej pracovnej doby od 10:00 do 15:00 hod. v sídle Emitenta na Zochova 3, 811 03 Bratislava, počas platnosti Prospektu:
  1. Prospekt a Dodatok/Dodatky k Prospektu (ak bude vyhotovený), pokiaľ Emitent mal povinnosť ho vyhotoviť;
  2. Kópia úplného znenia aktuálnych stanov Emitenta;
  3. Kópia zakladateľskej zmluvy Emitenta.
4. Ostatné dokumenty: Aktuálny výpis Emitenta z Obchodného registra je možné získať na internetovej stránke Obchodného registra [www.or.sr.sk](http://www.or.sr.sk). Internetová stránka Obchodného registra nie je zaradená odkazom do Prospektu a ani netvorí jeho časť.

## **5 ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH**

### **5.1 KEÚČOVÉ INFORMÁCIE**

#### **5.1.1 Zájmy fyzických a právnických osôb zainteresovaných na Emisii/ponuke**

Administrátorom Emisie, ktorý zabezpečuje vydanie Dlhopisov ako aj činnosť spojenú s prípravou, zabezpečením vydania a umiestnením Dlhopisov je spoločnosť Across Private Investments, o.c.p., a.s., IČO: 35 763 388, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 2079/B, LEI: 315700XY3IG5ZUUBD590, ktorá vykonáva tieto činnosti v zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 písm. f) Zákona o cenných papieroch a v zmysle ustanovenia § 6 ods. 1 písm. g) Zákona o cenných papieroch. Agent pre výpočty je spoločnosť Across Private Investments, o.c.p., a.s., ktorá vykonáva tiež činnosti pre Emitenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na regulovaný voľný trh BCPB.

Spoločnosť Across Private Investments, o.c.p., a.s. je obchodník s cennými papiermi s povolením NBS na poskytovanie investičných služieb. 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.

#### **5.1.2 Dôvody ponuky a použitie výnosov**

Účelom použitia finančných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov bude po zaplatení všetkých 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, rozvoj podnikateľských aktivít Emitenta.

### **5.2 OPIS CENNÝCH PAPIEROV PONÚKANÝCH A PRÍJMANÝCH NA OBCHODOVANIE A ĎALŠIE PODMIENKY DLHOPISOV**

Ponuka Dlhopisov je postavená na emisných podmienkach Dlhopisov Across Properties 2 zo dňa 6.2.2020 ktoré sú zverejnené na webovom sídle Emitenta [www.across.sk](http://www.across.sk).

#### **5.2.1 Právne predpisy upravujúce vydanie Dlhopisov**

Emisia Dlhopisov bude uskutočnená v súlade so zákonom č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch vznení neskorších predpisov a zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov.

#### **5.2.2 Emitent Dlhopisov**

Dlhopisy emituje spoločnosť Across Properties, a.s., IČO: 50 380 621, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 6425/B, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika. Dlhopisy boli emitované na základe rozhodnutia valného zhromaždenia Emitenta zo dňa 4. 2. 2020.

#### **5.2.3 Druh cenného papiera, názov, celková Menovitá hodnota a emisný kurz**

Druhom cenného papiera je Dlhopis. Názov je Dlhopis Across Properties 2. Najvyššia suma menovitých hodnôt vydaných Dlhopisov a teda celková menovitá hodnota Emisie bude 15.000.000,- EUR (slovom: pätnásť miliónov eur). Dlhopisy budú denominované v mene euro.

Emisný kurz je stanovený na 82,259 % z menovitej hodnoty dlhopisu k dátumu začiatku vydávania dlhopisov (ďalej len „Emisný kurz“ alebo „EK“). Po dátume začiatku vydávania dlhopisov bude emisný

kurz určený ako percento (EKP) z menovitej hodnoty dlhopisu podľa nasledovného vzorca:

$$EKP = 1 / (1 + 5 \%)^t, \text{ kde}$$

t - počet dní medzi dátumom splatnosti menovitej hodnoty dlhopisu a dátumom vysporiadania, vydelený číslom 365. Dátum vysporiadania je deň, ktorý stanoví emitent a súčasne deň, v ktorom nadobúdateľ zaplatí EKP z menovitej hodnoty dlhopisov.

Emisný poplatok nie je stanovený. Emitent môže zmeniť emisný kurz dlhopisov pri vydávaní v rozsahu od 79,197 % do 82,259 % z menovitej hodnoty dlhopisu k dátumu vydania dlhopisov. Emisný kurz dlhopisov 79,197 % z menovitej hodnoty dlhopisu k dátumu vydania dlhopisov získa majiteľ dlhopisu pri upísaní minimálneho počtu 1.000 kusov a viac. Emisný kurz dlhopisov 82,259% z menovitej hodnoty dlhopisu k dátumu vydania dlhopisov získa majiteľ dlhopisu pri upísaní do 1.000 kusov dlhopisov.

Dlhopisy budú vydané tým investorom (prvonadobúdateľom), ktorí po dohode s Emitentom zaplatili, resp. zaplatia Záväzkov z upísania na účet určený Emitentom ku dňu, ktorý stanoví Emitent.

#### 5.2.4 Podoba, forma a spôsob vydania Dlhopisov

Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera evidovaného v evidencii podľa § 10 ods. 4 písm. a) Zákona o cenných papieroch v centrálnom depozitári cenných papierov alebo v akejkoľvek inej zákonom uznannej evidencii cenných papierov vo forme na doručiteľa v zmysle Zákona o cenných papieroch a budú vydané v menovitej hodnote každého z Dlhopisov 100 EUR (slovom: jednoto eur) (ďalej len "Menovitá hodnota") v počte 150.000 kusov (slovom: jednostopäťdesiat tisíc). Dlhopisy budú vydané výhradne v eurách. Identifikačný kód ISIN Dlhopisov je SK4000016796. Emisia Dlhopisov bola vydaná v spoločnosti Národný centrálny depozitár cenných papierov, a.s., IČO: 47 255 889. K Dlhopisom sú viazané všetky práva v zmysle Zákona o dlhopisoch, pokiaľ nie je nižšie uvedené inak. K Dlhopisom sa neviažu žiadne predkupné, ani výmenné práva. S Dlhopismi sa pre Majiteľov Dlhopisov neviažu žiadne ďalšie výhody.

Emisia Dlhopisov bola vydaná bez zverejnenia Prospektu na základe výnimky v zmysle Nariadenia o prospekte článok 1, odsek 4, písmeno b) „ponuka cenných papierov určená menej ako 150 fyzickým alebo právnickým osobám na členský štát, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi.“

#### Prevoditeľnosť

Prevoditeľnosť Dlhopisov je bez akýchkoľvek obmedzení. K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu vykonaného v centrálnom depozitári cenných papierov alebo členom centrálného depozitára cenných papierov alebo osobou, ktorá eviduje Majiteľa Dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, ktorý pre túto osobu vedie centrálny depozitár cenných papierov. Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov nebol ustanovený. Pred samotným podaním žiadosti o schválenie Prospektu cenného papiera do NBS Dlhopisy neboli prijaté na kótovaný alebo iný trh akejkoľvek burzy cenných papierov, a ani sa s nimi neobchodovalo na žiadnom zahraničnom regulovanom verejnom trhu. Emitent sa avšak zaväzuje najneskôr do jedného roka od začiatku vydávania Dlhopisov požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

#### 5.2.5 Majitelia Dlhopisov

Majiteľmi Dlhopisov sa stanú osoby, ktoré sú evidované ako majitelia Dlhopisov na účte majiteľa vedenom centrálnym depozitárom cenných papierov alebo na účte majiteľa vedenom členom centrálného depozitára cenných papierov, alebo ktoré budú ako majitelia Dlhopisov evidované osobou, ktorej centrálny depozitár cenných papierov vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte (ďalej len "Majitelia Dlhopisov", pričom tento pojem zahŕňa aj jedného "Majiteľa Dlhopisov"). Ak sú niektoré Dlhopisy evidované na držiteľskom účte vedenom centrálnym depozitárom cenných papierov, potom si Emitent vyhradzuje právo spoľahnúť sa na oprávnenie každej osoby, ktorá eviduje Majiteľa Dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, ktorý pre túto osobu vedie centrálny depozitár cenných papierov, 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 zákon alebo rozhodnutie súdu doručené Emitentovi nestanoví inak, bude Emitent pokladať každého Majiteľa Dlhopisov za jeho oprávneného majiteľa vo všetkých ohľadoch a vyplácať mu platby v súlade s týmto Prospektom. Osoby, ktoré budú Majiteľmi Dlhopisov a ktoré nebudú z

akéhokoľvek dôvodu zapísané v evidencii centrálného depozitára cenných papierov, sú povinné o tejto skutočnosti a o titule nadobudnutia Dlhopisov bez zbytočného odkladu informovať Emitenta, a to prostredníctvom oznámenia doručeného na adresu sídla.

#### 5.2.6 Rating

Emitentovi ani Dlhopisom nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že by bol pre účely tejto Emisie takýto rating udelený.

#### 5.2.7 Status záväzkov Emitenta

Záväzky z Dlhopisov predstavujú priame, všeobecné, nezabezpečené, nepodmienené a nepodriadené záväzky Emitenta, ktoré sú navzájom rovnocenné (pari passu) a čo do poradia ich uspokojenia budú vždy postavené rovnocenne (pari passu) medzi sebou navzájom a prinajmenšom rovnocenne (pari passu) voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nezabezpečeným, nepodmieneným a nepodriadeným záväzkom Emitenta, s výnimkou tých záväzkov Emitenta, o ktorých inak 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 kedykoľvek predtým bola "spriaznenou osobou" Emitenta podľa § 9 Zákona o konkurze (ďalej len "spriaznený záväzok") bude (I.) v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike automaticky a priamo zo zákona podriadený všetkým ostatným nepodriadeným záväzkom Emitenta a takýto spriaznený záväzok nebude môcť byť splnený skôr ako budú splnené všetky ostatné nepodriadené záväzky Emitenta voči jeho veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky riadne prihlásili do konkurzu na majetok Emitenta a (II.) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť spriaznený záväzok splnený v rovnakom alebo väčšom rozsahu ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči jeho veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky riadne prihlásili v reštrukturalizácii Emitenta.

Dlhopisy budú vydané výlučne Emitentom, ktorý je jediným dlžníkom záväzkov z Dlhopisov.

Žiadna iná osoba neposkytuje ohľadom Dlhopisov žiadne ručenie ani iné zabezpečenie, ktoré by umožňovalo Majiteľom dlhopisov uplatňovať akékoľvek nároky z Dlhopisov voči inej osobe ako Emitent alebo voči majetku inej osoby ako Emitenta. Emitent sa nezaväzuje majiteľom dlhopisov, že na ich požiadanie splatí menovitú hodnotu alebo vyplatí pomernú časť výnosov pred určeným dátumom splatnosti.

#### 5.2.8 Vyhlásenie a záväzok Emitenta

Emitent vyhlasuje, že dlhuje Menovitú hodnotu Dlhopisov Majiteľom Dlhopisov a zaväzuje sa im splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov v termíne ustanovenom v tomto Prospekte.

#### 5.2.9 Negatívne záväzky

Emitent sa zaväzuje, že do doby splnenia všetkých svojich platobných záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov vydaných a doposiaľ nesplatených v súlade s týmto Prospektom k svojmu majetku nezriadi ani neumožní zriadenie žiadneho zabezpečenia akýchkoľvek svojich záväzkov záložným alebo inými obdobnými právami tretích osôb, ktoré by obmedzili práva Emitenta k jeho súčasnému alebo budúcemu majetku alebo príjmom, pokiaľ najneskôr súčasne so zriadením takýchto záložných práv alebo iných obdobných práv tretích osôb nezabezpečí, aby jeho záväzky vyplývajúce z Dlhopisov boli zabezpečené rovnocenne s takto zabezpečovanými záväzkami. Toto obmedzenie sa však nevzťahuje na:

- i. akékoľvek záložné alebo iné obdobné práva tretích osôb, aké sa obvykle poskytujú v rámci podnikateľskej činnosti vykonávanej Emitentom alebo zriadené v súvislosti s obvyklými bankovými operáciami Emitenta; alebo

- ii. akékoľvek záložné alebo iné obdobné práva tretích osôb (existujúce alebo budúce) vyplývajúce zo zmluvných dojednaní Emitenta existujúcich k Dátumu vydania Dlhopisov alebo ktoré sa týkajú majetku alebo aktív Emitenta, ktoré sú založené alebo použité ako zábezpeka v čase vyhotovenia Prospektu; alebo
- iii. akékoľvek záložné alebo iné obdobné práva, ktoré viažu na obchodnom majetku Emitenta v dobe jeho nadobudnutia, alebo za účelom zabezpečenia záväzkov Emitenta vzniknutých výhradne v súvislosti s obstaraním takéhoto majetku alebo aktív alebo ich častí (okrem iného v súvislosti s nadobudnutím nových majetkových účastí na iných osobách); alebo
- iv. akékoľvek záložné alebo iné obdobné práva tretích osôb, vyplývajúce zo zákona alebo vzniknuté na základe súdneho alebo iného úradného rozhodnutia.

Pre účely tohto Prospektu znamenajú "Závázky" záväzky Emitenta zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky a ďalej ručiteľské záväzky Emitenta prevzaté za záväzky tretích osôb zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky. Pre účely tejto definície Záväzkov znamenajú "ručiteľské záväzky" záväzky Emitenta prevzaté za záväzky tretích osôb vo forme ručiteľského vyhlásenia, pristúpenia k záväzku alebo inej formy ručenia, či prevzatia spoločného a nerozdielného záväzku.

#### 5.2.10 Výnos Dlhopisov

Dlhopis má formu dlhopisu s nulovým kupónom (zero-coupon bond).

Dlhopisy nebudú úročené žiadnou úrokovou sadzbou, pričom výnos dlhopisov je Emitentom určený ako rozdiel medzi menovitou hodnotou dlhopisov a emisným kurzom dlhopisov.

#### 5.2.11 Splatnosť Dlhopisov

Konečné splatenie:

Emitent splatí menovitú hodnotu Dlhopisu jednorazovo ku dňu 10. 2. 2024 (ďalej len „Dátum splatnosti Dlhopisov“), a to v súlade s kapitolou 5.2.12 (Spôsob, termíny a miesto splatenia Menovitej hodnoty Dlhopisov) Prospektu. Po splatení menovitej hodnoty sa Dlhopisy nebudú úročiť.

Predčasné splatenie Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta:

Emitent si nevyhradzuje možnosť predčasného splatenia dlhopisov. Emitent sa nezaväzuje majiteľom dlhopisov, že na ich požiadanie splatí menovitú hodnotu alebo vyplatí pomernú časť výnosov pred určeným dátumom splatnosti.

#### 5.2.12 Spôsob, termíny a miesto splatenia Dlhopisov

Mena:

Emitent sa zaväzuje vyplácať výnosy z Dlhopisov a splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov v mene euro. Všetky platby súvisiace s Dlhopismi budú vyplácané a 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. Všetky odkazy na "EUR" alebo "euro" v Prospekte sú odkazmi na zákonnú menu Slovenskej republiky.

Deň výplaty:

Emitent sa zaväzuje splatiť menovitú hodnotu dlhopisu v jeho sídle (platobné miesto) k Dátumu splatnosti menovitej hodnoty v súlade s týmto Prospektom bezhotovostným prevodom na bankový účet osoby zapísanej ako majiteľ dlhopisu v príslušnej evidencii cenných papierov, alebo osoby ktorá má zriadený držiteľský účet v príslušnej evidencii cenných papierov a to tri pracovné dni pred Dátumom splatnosti menovitej hodnoty dlhopisu. Ak Dátum splatnosti menovitej hodnoty nepripadne na pracovný deň, kedy sú banky otvorené a kedy sú vysporiadované medzibankové obchody a kedy je zároveň

otvorený pre vysporiadanie obchodov systém TARGET (ďalej len „Pracovný deň“), bude výnos dlhopisu vyplatený v nasledovný pracovný deň a majiteľovi dlhopisu nevznikne nárok na dodatočný úrok.

Určenie práva na výplatu súvisiacu s Dlhopismi:

Menovitá hodnota Dlhopisov bude vyplácaná len tej osobe, ktorá bude preukázateľne Majiteľom Dlhopisu podľa aktuálnej evidencie Dlhopisov vedenej centrálnym depozitárom cenných papierov alebo členom centrálného depozitára cenných papierov v príslušný Rozhodný deň (ako je definovaný nižšie).

Rozhodný deň pre účely splatenia Menovitej hodnoty Dlhopisov znamená tri pracovné dni pred Dátumom splatnosti menovitej hodnoty dlhopisu (ďalej len „Rozhodný deň“).

Pre účely určenia Oprávneného príjemcu nebude Emitent 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 Emitenta je Majiteľ dlhopisu povinný k takému pozastaveniu prevodov poskytnúť potrebnú súčinnosť.

Uskutočňovanie platieb:

Emitent bude vykonávať výplatu Menovitej hodnoty Dlhopisov Oprávneným príjemcom bezhotovostným prevodom na ich účet vedený v banke podľa inštrukcie, ktorú príslušný Oprávnený príjemca doručí Emitentovi najneskôr 5 (päť) Pracovných dní pred Dňom výplaty. Inštrukcia musí mať formu podpísaného písomného vyhlásenia alebo pokynu, ktoré bude obsahovať dostatočné údaje o účte Oprávneného príjemcu umožňujúce Emitentovi platbu vykonať (takáto inštrukcia spolu s prílohami ďalej len „Inštrukcia“). Inštrukcia musí byť s obsahom a vo forme vyhovujúcej rozumným požiadavkám Emitenta, pričom Emitent bude oprávnený vyžadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o identite a oprávnení osoby, ktorá Inštrukciu podpísala. Takýto dôkaz musí byť Emitentovi doručený taktiež najneskôr 5 (päť) Pracovných dní pred Dňom výplaty. Emitent môže požadovať najmä (1) predloženie plnej moci v prípade, ak za Oprávneného príjemcu bude konať zástupca, a (2) 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 Emitentovi spolu s Inštrukciou ako jej neoddeliteľnú súčasť doklad o svojom daňovom domicile a ďalšie doklady, ktoré si môže Emitent a príslušné daňové orgány vyžiadať. Emitent nebude 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 Emitent môže vyžiadať poskytnutie príslušného vyššieho alebo ďalšieho overenia, resp. apostily podľa Haagskej dohody o apostilácii (podľa toho, čo je relevantné). Emitent môže ďalej žiadať, aby všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku boli dodané s úradným prekladom do slovenského jazyka.

Závazok zaplatiť 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 vyššie uvedeného odseku a pokiaľ je najneskôr v príslušný deň splatnosti takejto čiastky pripísaná na bankový účet Oprávneného príjemcu.

Emitent nie je zodpovedný za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobenej tým, že (1) Oprávnený príjemca včas nedodal riadnu Inštrukciu alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované od neho v tomto odseku, (2) takáto Inštrukcia, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé, alebo (3) takéto oneskorenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol Emitent ovplyvniť. Oprávnenému príjemcovi v týchto prípadoch nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok či úrok za omeškanie príslušnej platby.

Zmena spôsobu a miesta uskutočňovania platieb:

Emitent je oprávnený rozhodnúť o zmene miesta vykonávania výplat (platobného miesta), pričom takáto zmena nesmie spôsobiť Majiteľom Dlhopisov ujmu. Toto rozhodnutie bude Majiteľom Dlhopisov oznámené formou zverejnenia dodatku k Prospektu, a to rovnakým spôsobom ako bol zverejnený



Prospekt. Investori, ktorí prijali ponuku na nákup alebo upísanie cenných papierov pred zverejnením dodatku k Prospektu, majú právo odstúpiť od prijatia tejto ponuky, a to do dvoch Pracovných dní po zverejnení dodatku k Prospektu.

#### 5.2.13 Premlčanie

Práva z Dlhopisov vrátane splatenia menovitej hodnoty a vyplatenie výnosov sa premlčujú po uplynutí 10 rokov odo dňa ich splatnosti.

#### 5.2.14 Určená prevádzkareň, Administrátor, Agent pre výpočty

Určená prevádzkareň:

Určená prevádzkareň a výplatné miesto Emitenta (ďalej len „**prevádzkareň**“) sú na nasledujúcej adrese:

Across Properties, a. s.  
Zochova 3  
811 03 Bratislava, Slovenská republika

Administrátor:

Činnosť administrátora spojenú s vydaním a upisovaním Dlhopisov, výplatou menovitej hodnoty Dlhopisov a činnosti súvisiace s prijatím Dlhopisov na príslušný regulovaný trh bude zabezpečovať pre Emitenta spoločnosť Across Private Investments, o.c.p., a.s., IČO: 35 763 388, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava (ďalej len “**Administrátor**”) na základe zmluvy s administrátorom. Spoločnosť Across Private Investments, o.c.p., a.s. (API), je obchodník s cennými papiermi s povolením NBS na poskytovanie investičných služieb, investičných činností a vedľajších služieb.

Vzťah Administrátora a Majiteľov Dlhopisov:

Administrátor koná v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich z jeho funkcií vo vzťahu k Dlhopisom ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi Dlhopisov. Administrátor neručí za záväzky Emitenta z Dlhopisov a ani ich inak nezabezpečuje.

Agent pre výpočty, ďalší a iný Agent pre výpočty:

Činnosť agenta pre výpočty vo vzťahu k Dlhopisom bude pre Emitenta vykonávať spoločnosť Across Private Investments, o.c.p., a.s., IČO: 35 763 388, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava. Spoločnosť Across Private Investments, o.c.p., a.s. bude zodpovedná za výkon činností v súvislosti s vykonávaním výpočtov týkajúcich sa Dlhopisov (ďalej len “**Agent pre výpočty**”).

Emitent je oprávnený rozhodnúť o vymenovaní iného alebo ďalšieho Agentu pre výpočty. Táto zmena však nesmie spôsobiť Majiteľom Dlhopisov podstatnú ujmu. Toto rozhodnutie bude Majiteľom Dlhopisov oznámené formou zverejnenia dodatku k Prospektu, a to rovnakým spôsobom ako bol zverejnený Prospekt. Investori, ktorí prijali ponuku na nákup alebo upísanie cenných papierov pred zverejnením dodatku k Prospektu, majú právo odstúpiť od prijatia tejto ponuky, a to do dvoch pracovných dní po zverejnení dodatku k Prospektu.

Vzťah Agentu pre výpočty a Majiteľov Dlhopisov:

Agent pre výpočty koná v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich z jeho funkcií vo vzťahu k Dlhopisom ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi Dlhopisov. Agent pre výpočty neručí za záväzky Emitenta z Dlhopisov a ani ich inak nezabezpečuje.

#### 5.2.15 Zmeny a vzdanie sa nárokov

Emitent, Administrátor a Agent pre výpočty sa môžu bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov dohodnúť na (a) akejkol'vek zmene ktoréhokol'vek ustanovenia v zmluvnom vzťahu pokiaľ ide výlučne o zmenu formálnu, vedľajšej alebo technickej povahy, alebo je uskutočnená za účelom opravy zrejmeho omylu alebo je vyžadovaná zmenami v právnych predpisoch a (b) akejkol'vek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokol'vek porušenia niektorého z ustanovení zmluvného vzťahu, ktoré podľa rozumného názoru Emitenta, Administrátora a Agenta pre výpočty nespôsobí Majiteľom Dlhopisov podstatnú ujmu.

#### 5.2.16 Oznámenia

Akékoľvek oznámenia Majiteľom Dlhopisov podľa tohto Prospektu budú platné, pokiaľ budú uverejnené na webovom sídle Emitenta [www.across.sk](http://www.across.sk). Ak stanovia kogentné právne predpisy pre uverejnenie niektorého z oznámení podľa tohto Prospektu iný spôsob, bude takéto oznámenie považované za uverejnené jeho uverejnením spôsobom predpísaným príslušným právnym predpisom. V prípade, že bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takého oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia. Informácie a zmeny, pre ktoré sa vyžaduje vyhotovenie dodatku k Prospektu, budú zverejnené rovnakým spôsobom ako Prospekt. Akékoľvek oznámenie Emitentovi v zmysle tohto Prospektu bude riadne vykonané, pokiaľ bude doručené na nasledovnú adresu:

Across Properties, a. s.  
Zochova 3  
811 03 Bratislava, Slovenská republika

alebo na akúkoľvek inú adresu, ktorá bude Majiteľom Dlhopisov oznámená spôsobom uvedeným v predchádzajúcom odseku tejto kapitoly.

#### 5.2.17 Rozhodné právo, jazyk a spory

Dlhopisy budú vydané v súlade so Zákonom o dlhopisoch a Majitelia Dlhopisov majú práva a povinnosti vyplývajúce z tohto zákona, z tohto Prospektu a zo Zákona o cenných papieroch, pričom postup ich vykonania vyplýva z príslušných právnych predpisov a tohto Prospektu. Akékoľvek práva a záväzky vyplývajúce z Dlhopisov a tohto Prospektu sa budú spravovať, interpretovať a vykladať v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky. Tento Prospekt je vyhotovený v slovenskom jazyku a môže byť preložený do anglického a/alebo iných jazykov. V prípade akýchkoľvek rozporov medzi rôznymi jazykovými verziami bude rozhodujúca slovenská jazyková verzia. Akékoľvek prípadné spory medzi Emitentom a Majiteľmi Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, tohto Prospektu alebo s nimi súvisiacimi budú riešené súdmi v Slovenskej republike.

#### 5.2.18 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov

Rozširovanie tohto Prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené zákonom. Emitent nepožiadala o uznanie tohto Prospektu v inom štáte a Dlhopisy nie sú kótované, registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym či iným orgánom akejkoľvek jurisdikcie s výnimkou NBS a obdobne nebude bez ďalšieho umožnená ani ich ponuka s výnimkou ponuky na území Slovenskej republiky a ďalej s výnimkou prípadov, kedy takáto ponuka spĺňa všetky podmienky stanovené pre takúto ponuku a/alebo osobu, ktorá takúto ponuku uskutočňuje, príslušnými právnymi predpismi štátu, v ktorom je takáto ponuka uskutočňovaná.

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 akejkoľvek jurisdikcii.

U každej osoby, ktorá nadobúda Dlhopisy, sa bude mať za to, že prehlásila a súhlasí s tým, že (1) táto osoba je uzročená so všetkými príslušnými obmedzeniami týkajúcimi sa ponuky a predaja Dlhopisov, ktoré sa na ňu a príslušný spôsob ponuky či predaja vzťahujú, že (2) 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 (3) predtým, ako by Dlhopisy mala ďalej ponúknuť alebo ďalej predat', táto osoba bude potenciálnych kupujúcich informovať o tom, že ďalšie

ponuky alebo predaj Dlhopisov môžu podliehať v rôznych štátoch zákonným obmedzeniam, ktoré je nutné dodržiavať.

#### 5.2.19 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, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov sa odporúča, aby sa poradili so svojimi právnymi a daňovými poradcami o daňových, odvodových a devízovo-právnych dôsledkoch kúpy, predaja a držby Dlhopisov a prijímania platieb úrokov z Dlhopisov podľa daňových a devízových predpisov a predpisov v oblasti sociálneho a zdravotného poistenia platných v Slovenskej republike a v štátoch, v ktorých sú rezidentmi, ako i v štátoch, v ktorých výnosy z držby a predaja Dlhopisov môžu byť zdanené.

Emitent sa zaväzuje splatiť menovitú hodnotu dlhopisu k Dátumu splatnosti menovitej hodnoty bezhotovostným prevodom na bankový účet osoby zapísanej ako majiteľ dlhopisu v príslušnej evidencii cenných papierov, alebo osoby ktorá má zriadený držiteľský účet v príslušnej evidencii cenných papierov a to tri pracovné dni pred Dátumom splatnosti menovitej hodnoty dlhopisu. Ak Dátum splatnosti menovitej hodnoty nepripadne na pracovný deň, kedy sú banky otvorené a kedy sú vysporiadované medzibankové obchody a kedy je zároveň otvorený pre vysporiadanie obchodov systém TARGET, bude menovitá hodnota dlhopisu vyplatená v nasledovný pracovný deň a majiteľovi dlhopisu nevznikne nárok na dodatočný úrok.

Zdanenie výnosov z Dlhopisov:

Výnos Dlhopisu bude zdaňovaný v zmysle platných právnych predpisov v čase vyplácania výnosov.

Devízová regulácia v Slovenskej republike:

Vydávanie a nadobúdanie Dlhopisov nie je v Slovenskej republike predmetom devízovej regulácie. V prípade, kedy príslušná medzinárodná dohoda o ochrane a podpore investícií uzatvorená medzi Slovenskou republikou a krajinou, ktorej rezidentom je príjemca platby, nestanoví inak, resp. nestanoví výhodnejšie zaobchádzanie, môžu cudzozemskí Majitelia Dlhopisov za splnenia určitých predpokladov nakúpiť peňažné prostriedky v cudzej mene za slovenskú menu (euro) bez devízových obmedzení a transferovať tak splatenú Menovitú hodnotu Dlhopisov zo Slovenskej republiky v cudzej mene.

Smernica o zdanení príjmov z úspor:

Na základe smernice Európskeho parlamentu a rady č. 2017/1129 z 14. 6. 2017 o zdanení príjmov z úspor v podobe výplaty úrokov, majú členské štáty povinnosť poskytnúť daňovým orgánom iného členského štátu podrobnosti o platbách úrokov (alebo podobných príjmov) platených osobou v ich jurisdikcii, alebo vyberané takou osobou pre rezidenta, ktorý je fyzickou osobou v takom inom členskom štáte.

### 5.3 PODMIENKY PONUKY

#### 5.3.1 Ponuka a upisovanie Dlhopisov - primárny predaj

Predpokladaný objem Emisie (t.j. najvyššia suma menovitých hodnôt) je 15.000.000 EUR. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 100 EUR. Všetky Dlhopisy budú vydané v Slovenskej republike na základe ponuky cenných papierov určenej menej ako 150 fyzickým alebo právnickým osobám, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi, na základe akceptácie objednávok s určeným emisným kurzom.

V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosti spojené s vydaním a upisovaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Administrátor spoločnosť Across Private Investments, o.c.p., a.s., IČO: 35 763 388, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava. Dohoda o upisovaní bola uzatvorená dňa 10.9.2019. Ponuka Dlhopisov nepodlieha žiadnej dohode o upísaní na základe pevného záväzku alebo na základe dohôd „najlepšia snaha“). Investori budú uspokojovaní podľa času zadania svojich objednávok, pričom v prípade, ak dôjde k naplneniu celkového objemu Emisie, už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené. Po upísaní a pripísaní Dlhopisov na účty Majiteľov Dlhopisov bude na žiadosť Majiteľov Dlhopisov zaslané potvrdenie o upísaní Dlhopisov, ktoré obsahuje počet kusov upísaných Dlhopisov a kurz upísaných Dlhopisov. Emitent Dlhopisov neumožňuje obchodovať s Dlhopismi v dobe pred pripísaním Dlhopisov na účty Majiteľov Dlhopisov. Emitent si nevyhradzuje právo jednostranne znížiť objem upisovania emisie Dlhopisov.

Primárny predaj (upisovanie) Dlhopisov potrvá odo dňa 10. 2. 2020 do dňa 10. 2. 2021. Dátumom začiatku vydávania Dlhopisov (t.j. začiatku pripisovania Dlhopisov na majetkové účty vedené centrálnym depozitárom cenných papierov alebo členom centrálného depozitára cenných papierov alebo na účty Majiteľov Dlhopisov evidované osobou, ktorej centrálny depozitár cenných papierov vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte) a zároveň aj dátumom vydania Dlhopisov (dátumom emisie) je 10. 2. 2020 (ďalej len „Dátum vydania Dlhopisov“). Emisia bude vydávaná priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t.j. pripisovania na účty majiteľov) skončí najneskôr 10 pracovných dní po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov alebo 10 pracovných dní po upísaní najvyššej sumy Menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr). Emitentom nebola stanovená minimálna výška úspešnosti Emisie a preto je Emitent oprávnený vydať Dlhopisy aj v menšom objeme, než je najvyššia suma Menovitých hodnôt Dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú.

Investor môže prejavíť záujem upísať Dlhopisy len tak, že Emitentovi doručí osobne, poštou alebo emailom správne a úplne vyplnenú objednávku.

Dlhopisy budú vydané tým investorom (prvonadobúdateľom), ktorí po dohode s Emitentom zaplatili, resp. zaplatia Záväzkov z upísania na účet ku dňu, ktorý stanoví Emitent. Zaplatením sa rozumie pripísanie sumy aspoň vo výške Záväzku z upísania na účet, ktorý určí Emitent. V prípade, že investor uhradil sumu vo výške prevyšujúcej Záväzkov z upísania, Emitent na túto skutočnosť investora upozorní a následne na základe príslušnej žiadosti investora tento rozdiel investorovi poukáže na účet, ktorý investor uviedol vo svojej žiadosti. Emitent na základe zaplatenia Záväzku z upísania investorom zabezpečí pripísanie zodpovedajúceho množstva Dlhopisov na majetkový účet investora vedený v centrálnom depozitári cenných papierov, resp. u člena centrálného depozitára cenných papierov. Emitent nevydá Dlhopisy nad stanovenú najvyššiu sumu Menovitých hodnôt Dlhopisov. Emitent nestanovil možnosť využitia predkupného práva, ani spôsob nakladania s nevykonanými právami upisovania. Rovnako nie je možné previesť práva, ktoré vyplývajú z upísania Dlhopisov na iné osoby.

Emitent začal prijímať Objednávky odo dňa začatia ponuky, t.j. od 10. 2. 2020. Minimálny počet kusov Dlhopisov v objednávke je stanovený na 1 (jeden) Dlhopis. Maximálny počet kusov Dlhopisov v objednávke je stanovený na celý objem Emisie Dlhopisov.

Objednávky budú uspokojované priebežne tak, ako ich Emitent prijíma, a to až do chvíle, kým sa poslednou prijatou Objednávkou neumiestni celý objem Emisie Dlhopisov, najneskôr však do dňa 10. 2. 2021. Ak táto posledná Objedávka bude znížiť na taký objem Menovitej hodnoty Dlhopisov, ktorý prevyšuje zostávajúci súčet Menovitých hodnôt neumiestnených Dlhopisov, táto Objedávka bude uspokojená len v miere, ktorá zodpovedá neumiestnenému (zostávajúcemu) objemu Dlhopisov. Dlhopisy budú na základe pokynu Emitenta pripísané na účty majiteľov vedené centrálnym depozitárom cenných papierov alebo členom centrálného depozitára cenných papierov alebo na účty Majiteľov Dlhopisov evidované osobou, ktorej centrálny depozitár cenných papierov vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte v lehote 10 Pracovných dní odo dňa zaplatenia Emisného kurzu. Za účelom úspešného primárneho vysporiadania (t.j. pripísania Dlhopisov na príslušné účty po zaplatení Záväzku z upísania) emisie Dlhopisov musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Emitenta alebo jeho zástupcov, pričom nevyhnutným predpokladom úspešného majetkového vyrovnania úpisu (t.j. splnenia povinnosti Emitenta vydať Dlhopisy upisovateľovi) je existencia majetkového účtu (účtu majiteľa) príslušného upisovateľa (investora) vedeného centrálnym depozitárom cenných papierov alebo členom centrálného depozitára cenných papierov alebo

vidovaného osobou, ktorej centrálny depozitár cenných papierov vedie držiteľský účet. Najmä, pokiaľ nie je upisovateľ Dlhopisov sám členom centrálného depozitára cenných papierov, musí si stanoviť ako svojho zástupcu miestneho obchodníka s cennými papiermi, ktorý bude členom centrálného depozitára cenných papierov. Nie je možné zaručiť, že Dlhopisy budú prvému nadobúdateľovi riadne dodané, pokiaľ prvý nadobúdateľ či obchodník s cennými papiermi, u ktorého má zriadený účet majiteľa, nevyhovie všetkým postupom a nesplní všetky príslušné pokyny Emitenta za účelom primárneho vysporiadania Dlhopisov. Výsledok primárneho úpisu bude zverejnený na webovom sídle Emitenta ([www.across.sk](http://www.across.sk)) najneskôr dňa 10. 2. 2021.

Po vydaní Dlhopisov môžu finanční sprostredkovatelia ponúkať Dlhopisy v sekundárnom predaji na základe tohto Prospektu.

### 5.3.2 Sekundárna ponuka Dlhopisov

Emitent súhlasí s následným ďalším predajom Dlhopisov v rámci sekundárneho trhu v Slovenskej republike, ktorú bude vykonávať Emitent alebo akýkoľvek iný finančný sprostredkovateľ v Slovenskej republike, a udeľuje svoj súhlas s použitím tohto Prospektu na účely ďalšieho predaja 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 následným ďalším predajom Dlhopisov v rámci sekundárneho trhu je časovo obmedzený na dobu 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 Emitentom, 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 Emitent zasielať jednotlivým investorom (najmä použitím prostriedkov komunikácie na diaľku). Dlhopisy budú ponúkané za cenu stanovovanú a zverejňovanú BCPB podľa Burzových pravidiel.

Obchodovanie s dlhopismi bude začaté až po ich prijatí na regulovaný voľný trh BCPB. Za aktualizáciu Prospektu v súvislosti so sekundárnou ponukou zodpovedá Emitent.

### 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.**

## 5.4 VYMÁHANIE SÚKROMNOPRÁVNÝCH NÁROKOV VOČI EMITENTOVI V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

Text tohto článku je len zhrnutím určitých ustanovení slovenského práva týkajúcich sa vymáhania súkromnoprávných nárokov spojených s Dlhopismi voči Emitentovi. Toto zhrnutie nepopisuje akékoľvek právne súvislosti vymáhania uvedených nárokov vyplývajúce zpráva akéhokoľvek iného štátu ako Slovenskej republiky. 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. Potenciálni investori do Dlhopisov by sa nemali spoliehať na informácie tu uvedené a odporúča sa im posúdiť so svojimi právnymi poradcami otázky vymáhania súkromnoprávných záväzkov voči Emitentovi v každom príslušnom štáte.

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 prípadoch, kedy 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 "cudzíe rozhodnutia") uznať a vykonať, ak (1) 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 (2) nie sú právoplatné alebo vykonateľné v štáte, v ktorom boli vydané, alebo (3) nie sú rozhodnutím vo veci samej, alebo (4) 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 (5) 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 (6) uznanie by sa priečilo slovenskému verejnému poriadku.

V súvislosti so vstupom Slovenskej republiky do Európskej únie je v Slovenskej republike priamo aplikovateľné nariadenie Rady ES č. 44/2001 zo dňa 22.12.2000 o právomoci a uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach. Na základe tohto nariadenia 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.

## **5.5 PRIJATIE NA OBCHODOVANIE A PODMIENKY OBCHODOVANIA**

Emitent podá žiadosť o prijatie dlhopisov na regulovaný voľný trh BCPB v termíne do jedného roka od začiatku vydávania dlhopisov.

Obchodovanie s dlhopismi bude začaté až po ich prijatí na regulovaný voľný trh BCPB.

Emitent nepodá žiadosť o obchodovanie s Dlhopismi na rastovom trhu malých a stredných podnikov ani na mnohostrannom obchodnom systéme.

## **5.6 DODATOČNÉ INFORMÁCIE**

### **5.6.1 Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov**

Emitent využíva v súvislosti s vydaním cenných papierov služby Administrátora a Agenta pre výpočty, ktorými je spoločnosť Across Private Investments, o.c.p., a.s., ktorá je obchodník s cennými papiermi s povolením NBS na poskytovanie investičných služieb, investičných činností a vedľajších služieb.

Iné poradenské služby súvisiace s emisiou Dlhopisov Emitent na základe akéhokoľvek zmluvného vzťahu nevyužíva.

#### 5.6.2 Audit informácií Prospektu

V Prospekte sa nenachádzajú žiadne informácie, ktoré by boli podrobené auditu s výnimkou informácií v auditovanej účtovnej závierke za obdobie roka 2019.

#### 5.6.3 Informácie znalcov a tretej strany

V Prospekte nie sú použité vyhlásenia alebo správy pripísané určitej osobe ako znalcovi ani informácie získané od tretej strany.

#### 5.6.4 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.

Prospekt bude sprístupnený k nahliadnutiu všetkým záujemcom bezplatne v písomnej forme u Emitenta na jeho webovom sídle [www.across.sk](http://www.across.sk) a ďalej počas bežnej pracovnej doby v čase od 10.00 do 15.00 hod. na adrese jeho sídla v Slovenskej republike. Oznámenie o sprístupnení (zverejnení) Prospektu bude zverejnené na webovom sídle Emitenta [www.across.sk](http://www.across.sk).

#### 5.6.5 Zastúpenie držiteľov

Emitent v emisných podmienkach Dlhopisov neuvádza podrobnosti schôdze majiteľov. Organizácia zastupujúca investorov nie je zriadená. Emitent nemá žiadne informácie o takej organizácii.

## 6 DÔLEŽITÉ UPOZORNENIA

Tento Prospekt je vypracovaný pre účely prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB ako rastový prospekt EÚ zmysle článku 15 Nariadenia o prospekte, nakoľko je Emitent malým a stredným podnikom podľa článku 2 ods. 7 ods. f) písm. i. Nariadenia o prospekte. Tento Prospekt bude schválený Národnou bankou Slovenska a žiadny štátny orgán, ani iná osoba tento Prospekt neschváli.

Emitent neschválil akékoľvek iné prehlásenie alebo informácie o Emitentovi alebo Dlhopisoch, než aké sú obsiahnuté v tomto Prospekte. Na žiadne takéto iné prehlásenie alebo informácie sa nie je možné spoľahnúť ako na prehlásenie alebo informácie schválené Emitentom. Ak nie je uvedené inak, sú všetky informácie v tomto Prospekte uvedené k dátumu vyhotovenia tohoto Prospektu. Odovzdanie tohoto Prospektu kedykoľvek po dátume jeho vyhotovenia neznamená, že informácie v ňom uvedené sú správne ku ktorémukoľvek okamihu po dátume jeho vyhotovenia.

Za záväzky Emitenta vrátane záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisu neručí Slovenská republika ani ktorákoľvek ich inštitúcia, ministerstvo alebo ich politická súčasť (orgán štátnej správy či samosprávy), ani ich iným spôsobom nezaistuje.

Rozširovanie tohoto Prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené zákonom. Dlhopisy nebudú registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym či iným orgánom akejkoľvek jurisdikcie. Dlhopisy takto nebudú najmä registrované v súlade so zákonom o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933 a nesmú byť ponúkané, predávané alebo odovzdávané na území Spojených štátov amerických alebo osobám, ktoré sú rezidenti Spojených štátov amerických, inak než na základe výnimky z registračnej povinnosti podľa tohoto zákona alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha.

Osoby, ktorým sa tento Prospekt dostane do držby, sú zodpovedné za dodržiavanie obmedzení, ktoré sa v jednotlivých krajinách vzťahujú k ponuke, nákupu alebo predaju Dlhopisov alebo držby a rozširovania akýchkoľvek materiálov vzťahujúcich sa k Dlhopisom.

Informácie obsiahnuté v kapitole 5.2.19 (Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike) a 5.4 (Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi) sú uvedené iba ako všeobecné informácie a boli získané z verejne dostupných zdrojov, ktoré neboli spracované alebo nezávisle overené Emitentom. Potenciálni investori do Dlhopisov by sa mali spoliehať výhradne na vlastnú analýzu faktorov uvádzaných v týchto kapitolách a na svojich vlastných právnych, daňových a iných odborných poradcov.

Investorom do Dlhopisov, najmä zahraničným, sa odporúča konzultovať so svojimi právnymi a inými poradcami ustanovenia príslušných právnych predpisov, najmä devízových a daňových predpisov Slovenskej republiky, z krajín, ktorých sú rezidenti, a iných príslušných štátov a ďalej všetky príslušné medzinárodné dohody a ich dopad na konkrétne investičné rozhodnutia.

Majitelia Dlhopisov, vrátane všetkých prípadných zahraničných investorov, sa vyzývajú, aby sa sústavne informovali o všetkých zákonoch a ostatných právnych predpisoch upravujúcich držbu Dlhopisov, a taktiež predaj Dlhopisov do zahraničia alebo nákup Dlhopisov zo zahraničia, ako aj akékoľvek iné transakcie s Dlhopismi a aby tieto zákony a právne predpisy dodržiavali.

Emitent bude v rozsahu stanovenom všeobecne záväznými právnymi predpismi uverejňovať správy o výsledkoch svojho hospodárenia a svojej finančnej situácie a plniť informačnú povinnosť.

Prospekt, výročná správa Emitenta za rok 2019 ako aj akékoľvek následné výročné správy Emitenta a kópie auditorských správ týkajúcich sa Emitenta zahrnuté do tohoto Prospektu sú po celú dobu platnosti tohoto Prospektu všetkým záujemcom bezplatne k dispozícii k nahliadnutiu v pracovné dni v bežnej pracovnej dobe od 9.00 do 16.00 hod u Emitenta v jeho sídle a v sídle spoločnosti Across Private Investments, o.c.p., a.s., ktorá je Administrátor emisie. Emitent nemá webovú stránku a preto všetky dokumenty budú k dispozícii v elektronickej podobe na internetovej stránke Administrátora emisie [www.across.sk](http://www.across.sk).



Ak dôjde po schválení tohoto Prospektu k podstatným zmenám údajov v ňom uvedených, bude Emitent tento Prospekt aktualizovať, a to formou dodatkov k tomuto Prospektu. Každý takýto dodatok bude schválený Národnou bankou Slovenska a uverejnený v súlade s právnymi predpismi.

Akékoľvek predpoklady a výhľady týkajúce sa budúceho vývoja Emitenta, zmien v jeho finančnej situácie, okruhu podnikateľskej činnosti alebo postavenia na trhu nemožno pokladať za prehlásenie či záväzný sľub Emitenta týkajúci sa budúcich udalostí alebo výsledkov, nakoľko tieto budúce udalosti alebo výsledky závisia úplne alebo z časti na okolnostiach a udalostiach, ktoré Emitent nemôže priamo alebo v plnom rozsahu ovplyvniť.

Potenciálni záujemci o kúpu Dlhopisov by mali uskutočniť vlastnú analýzu akýchkoľvek vývojových trendov alebo výhľadov uvedených v tomto Prospekte, prípadne uskutočniť ďalšie samostatné šetrenia a svoje investičné rozhodnutia založiť na výsledkoch takýchto samostatných analýz a šetrení.

Ak nie je ďalej uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta vychádzajú zo slovenských účtovných štandardov. Niektoré hodnoty uvedené v tomto Prospekte boli upravené zaokrúhlením. To mimo iného znamená, že hodnoty uvedené pre rovnakú informačnú položku sa preto môžu na rôznych miestach mierne líšiť a hodnoty uvedené ako súčty niektorých hodnôt nemusia byť aritmetickým súčtom hodnôt, z ktorých vychádzajú.

Ak bude tento Prospekt preložený do iného jazyka, v prípade výkladového rozporu medzi znením Prospektu v slovenskom jazyku a znením Prospektu preloženého do iného jazyka, je rozhodujúce znenie Prospektu v slovenskom jazyku.

## 7 ZOZNAM POUŽITÝCH DEFINÍCIÍ POJMOV A SKRATIEK

„Administrátor“ znamená spoločnosť Across Private Investments, o.c.p., a.s., konajúcu v postavení administrátora emisie Dlhopisov alebo iná osoba, ktorú Emitent poverí výkonom tejto funkcie v súlade s týmto Prospektom.

„Agent pre výpočty“ znamená spoločnosť Across Private Investments, o.c.p., a.s., konajúcu v postavení agenta pre výpočty emisie Dlhopisov alebo iná osoba, ktorú Emitent poverí výkonom tejto funkcie v súlade s týmto Prospektom.

„BCPB“ znamená spoločnosť Burza cenných papierov v Bratislave, a.s. so sídlom Vysoká 17, 811 06, Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sa, vložka 117/B.

„Centrálny depozitár cenných papierov“ znamená spoločnosť Národný centrálny depozitár cenných papierov, a.s. so sídlom Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava - mestská časť Ružinov, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sa, vložka 6044/B.

„Delegované nariadenie o prospekte“ znamená Delegované nariadenie Komisie (ES) č. 2019/980, ktorým sa dopĺňa nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129, pokiaľ ide o formát, obsah, preskúmanie a schvaľovanie prospektu, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a ktorým sa ruší nariadenie Komisie (ES) č. 809/2004

„Deň vydania dlhopisov“ znamená 10. 2. 2020.

„Deň výplaty“ má význam uvedený v odseku 5.2.12 tohto Prospektu.

„Deň splatnosti“ znamená 10. 2. 2024.

„Emitent“ znamená spoločnosť Across Properties, a.s., IČO: 50 380 621, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 6425/B, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, Slovenská republika

„Emisný kurz“ má význam uvedený v odseku 5.2.3 tohto Prospektu.

„Inštrukcia“ má význam v odseku 5.2.12 tohto Prospektu.

„Menovitá hodnota“ má význam v odseku 5.2.4. tohto Prospektu.

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

„NBS“ znamená Národná banka Slovenska, ktorá reguluje finančný trh v Slovenskej republike a schvaľuje tento Prospekt.

„Pracovný deň“ má význam uvedený v odseku 5.2.12 tohto Prospektu.

„Prevádzkareň“ znamená Zochova 3, 811 03, Bratislava, Slovenská republika.

„Prospekt“ znamená tento rastový prospekt pre účely prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

„Rozhodný deň“ má význam uvedený v odseku 5.2.12 tohto Prospektu.

## 8 ZOZNAM KRÍŽOVÝCH ODKAZOV POUŽITÝCH V PROSPEKTE

V Prospekte sú formou odkazov uvedené nasledujúce informácie:

Audítorm overená účtovná závierka Emitenta za rok končiaci sa 31. 12. 2019 pripravená v súlade s SAS, ktorá bola vypracovaná z dôvodu zostavenia Prospektu cenného papiera a je súčasťou [Výročnej správy 2019](#). Prospekt musí byť čítaný spolu s vyššie uvedenou účtovnou závierkou Emitenta za rok končiaci sa 31. 12. 2019, ktorá sa považuje za vsunutú do a tvoriacu časť Prospektu.

V Prospekte je prostredníctvom odkazu začlenená Audítorm overená účtovná závierka Emitenta za rok končiaci sa 31. 12. 2019 pripravená v súlade s SAS, ktorá je súčasťou Výročnej správy 2019. Nezačlenené časti Výročnej správy 2019 Emitenta nie sú pre investora relevantné.

Dokumenty sú bezplatne prístupné v elektronickej forme na webovom sídle Emitenta ([www.across.sk](http://www.across.sk)) počas platnosti Prospektu.