

**HB Reavis Investments Finance SK s. r. o.**

*(spoločnosť s ručením obmedzeným registrovaná v Slovenskej republike)*



**Dlhopisový program vo výške do 60 000 000 EUR**

**pre dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením**

**HB Reavis Investments Holding S.A.**

*(akciová spoločnosť registrovaná v Luxemburskom veľkovejvodstve)*

Spoločnosť HB Reavis Investments Finance SK s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 55 753 621, LEI: 097900CAKA0000154496, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 172632/B (ďalej len **Emitent**) schválila program vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote do 60 000 000 EUR (ďalej len **Program**), na základe ktorého môže priebežne alebo opakovane vydávať emisie dlhopisov zabezpečených ručiteľským vyhlásením Ručiteľa (ako je definovaný nižšie) podľa slovenského práva v podobe zaknihovaných cenných papierov vo forme na doručiteľa (ďalej len **Dlhopisy** a každá jednotlivá emisia Dlhopisov vydaná v rámci Programu len **Emisia**). Všetky Dlhopisy budú v každom prípade vydávané v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, predovšetkým v zmysle zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) 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 (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**).

Závazky z Dlhopisov budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie** alebo **Ručenie**) spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A., založenej a existujúcej podľa práva Luxemburského veľkovejvodstva ako akciová spoločnosť (*société anonyme*), so sídlom 21, rue Glesener, L-1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovejvodstvo, zapísanej v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovejvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B255856 (ďalej len **Ručiteľ**), ktorá je materskou spoločnosťou skupiny HB Reavis Investments (ďalej len **Skupina HB Reavis Investments** alebo **Skupina**), v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov do celkovej výšky 90 000 000 EUR a vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,5-násobku menovitej hodnoty daného Dlhopisu.

Tento dokument pripravený Emitentom predstavuje základný prospekt (ďalej len **Základný prospekt**) pre Dlhopisy vydávané v rámci Programu a bol pripravený podľa článku 8 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len **Nariadenie o prospekte**), podľa Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/979 zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa Nariadenie o prospekte, 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 zrušuje delegované nariadenie Komisie (EÚ) č. 382/2014 a delegované nariadenie Komisie (EÚ) 2016/301 a podľa článku 25 a príloh 6, 7, 14, 15 a 21 Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/980 zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa Nariadenie o prospekte, 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 zrušuje nariadenie Komisie (ES) č. 809/2004 (ďalej len **Delegované nariadenie o prospekte**).

Tento Základný prospekt bol právoplatne schválený Národnou bankou Slovenska (ďalej len **NBS**) dňa 8. januára 2025, ako príslušným orgánom Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch na účely Nariadenia o prospekte. Základný prospekt podlieha následnému zverejneniu v zmysle článku 21 Nariadenia o prospekte.

**NBS schválila tento Základný prospekt len ako dokument, ktorý spĺňa normy úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti uvedené v Nariadení o prospekte. Schválenie zo strany NBS by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta alebo za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Základného prospektu.**

**Platnosť tohto Základného prospektu skončí dňa 8. januára 2026. Povinnosť vypracovať dodatok k Základnému prospektu v prípade nového významného faktoru, podstatnej chyby alebo podstatnej nepresnosti sa po skončení doby platnosti Základného prospektu už neuplatní.**

**Investovanie do Dlhopisov zahŕňa riziká. Potenciálni investori by mali zobrať do úvahy riziká opísané v časti 2. Základného prospektu „Rizikové faktory“.**

Celková menovitá hodnota všetkých nesplatených Dlhopisov vydaných v rámci Programu neprekročí 60 000 000 EUR (alebo ekvivalent v cudzej mene). Minimálna splatnosť akýchkoľvek Dlhopisov vydaných v rámci Programu je 12 mesiacov (vrátane), maximálna splatnosť nie je stanovená.

Konečné podmienky pripravené Emitentom pre konkrétnu emisiu Dlhopisov vydávanú v rámci Programu budú predložené NBS a zverejnené, a to najneskôr v deň začatia verejnej ponuky alebo začatia obchodovania s Dlhopismi na regulovanom trhu (ďalej len **Konečné podmienky**), a to aj v prípade emisií Dlhopisov ponúkaných bez povinnosti zostaviť a zverejniť prospekt v zmysle článku 1 ods. 4 Nariadenia o prospekte. V Konečných podmienkach budú uvedené aj tie údaje emisie Dlhopisov, ktoré v čase zostavovania Základného prospektu nie sú známe alebo sú uvedené v Základnom prospekte vo viacerých alternatívach.

Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 117/B (ďalej len **Burza**), ale nemožno zaručiť, že Burza prijme Dlhopisy na obchodovanie.

Základný prospekt zo dňa 18. decembra 2024.

*Aranžér a Vedúci manažér*

**Slovenská sporiteľňa, a.s.**

## OBSAH

1.	Všeobecný opis Programu .....	2
2.	Rizikové faktory .....	4
3.	Prehlásenie zodpovednosti .....	14
4.	Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu .....	15
5.	Dostupné dokumenty .....	16
6.	Všeobecné informácie .....	17
7.	Upozornenia a obmedzenia .....	19
8.	Podmienky Dlhopisov .....	22
9.	Ponuka .....	43
10.	Formulár Konečných podmienok .....	46
11.	Informácie o Emitentovi .....	53
12.	Informácie o Ručiteľovi .....	58
13.	Základný popis zdaňovania v Slovenskej republike .....	72
14.	Zoznam použitých definovaných pojmov a skratiek .....	74
15.	Príloha .....	78

## 1. Všeobecný opis Programu

*Nasledujúci prehľad nemá byť úplný a poskytuje len výber informácií z nasledujúcich častí Základného prospektu. Je preto potrebné čítať ho v spojení s ostatnými časťami Základného prospektu, a vo vzťahu k podmienkam akejkoľvek konkrétnej emisie Dlhopisov, príslušnými Konečnými podmienkami.*

Tento prehľad predstavuje všeobecný opis Programu na účely článku 25 ods. 1 písm. b) Delegovaného nariadenia o prospekte.

<b>Emitent:</b>	HB Reavis Investments Finance SK s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 55 753 621, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 172632/B
<b>Identifikátor právnickej osoby Emitenta (LEI):</b>	097900CAKA0000154496
<b>Ručiteľ:</b>	HB Reavis Investments Holding S.A., so sídlom 21, rue Glesener, L-1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaný v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva ( <i>Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg</i> ) pod číslom B255856
<b>Identifikátor právnickej osoby Ručiteľa (LEI):</b>	3157008J5KM4L93EZI28
<b>Rizikové faktory:</b>	Existujú určité faktory, ktoré môžu mať vplyv na schopnosť Emitenta splniť si svoje povinnosti z Dlhopisov vydávaných v rámci Programu a na schopnosť Ručiteľa splniť si povinnosti z Ručenia. Okrem toho existujú určité faktory, ktoré sú podstatné na účely posúdenia trhových rizík spojených s Dlhopismi a rizikami, ktoré sa týkajú právnych aspektov alebo iných vlastností Dlhopisov vydávaných v rámci Programu. Tieto faktory sú uvedené v časti 2. Základného prospektu „ <i>Rizikové faktory</i> “.
<b>Opis:</b>	<p>Program vydávania dlhových cenných papierov v objeme do 60 000 000 EUR, na základe ktorého je Emitent oprávnený priebežne alebo opakovane vydávať Dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa.</p> <p>Všetky Dlhopisy budú v každom prípade vydávané v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.</p>
<b>Aranžér:</b>	Slovenská sporiteľňa, a.s.
<b>Administrátor, Kótačný agent a Agent pre výpočty:</b>	Slovenská sporiteľňa, a.s.
<b>Objem programu:</b>	Celková menovitá hodnota všetkých nesplatených Dlhopisov vydaných v rámci Programu v žiadnom okamihu neprekročí 60 000 000 EUR.
<b>Vedúci manažér(i):</b>	<p>Vedúcim manažérom v súvislosti s Dlhopismi je Slovenská sporiteľňa, a.s.</p> <p>Emitent môže poveriť ďalších Vedúcich (spolu) manažérov vo vzťahu k jednotlivým emisiám Dlhopisov na základe Programu. Slovenská sporiteľňa, a.s. alebo ktorýkoľvek vymenovaný Vedúci (spolu) manažér nenesú žiadnu zodpovednosť za informácie uvedené v Základnom prospekte.</p>
<b>Distribúcia:</b>	<p>Dlhopisy budú ponúkané:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) formou verejnej ponuky v Slovenskej republike; alebo</li><li>(ii) ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zostaviť a zverejniť prospekt podľa článku 1 ods. 4 Nariadenia o prospekte (alebo v prípade Veľkej Británie a Severného Írska (ďalej len <b>Spojené kráľovstvo</b>) v zmysle zodpovedajúcej národnej legislatívy Spojeného kráľovstva) na syndikovanom alebo nesyndikovanom základe prostredníctvom Vedúceho manažéra alebo Vedúcich (spolu) manažérov.</li></ul>
<b>Meny:</b>	Dlhopisy budú denominované v EUR, USD, CZK, HUF alebo inej mene uvedenej v príslušných Konečných podmienkach.
<b>Lehoty splatnosti:</b>	Dlhopisy budú mať lehoty splatnosti uvedené v príslušných Konečných podmienkach. Minimálna splatnosť akýchkoľvek Dlhopisov vydaných v rámci Programu je 12 mesiacov (vrátane). Maximálna splatnosť nie je stanovená.

<b>Emisný kurz:</b>	Dlhopisy budú vydávané za emisný kurz uvedený v Konečných podmienkach, ktorý pritom môže byť rovnaký, nižší alebo vyšší ako je menovitá hodnota Dlhopisov.
<b>Forma Dlhopisov:</b>	Všetky Dlhopisy budú vydané vo forme na doručiteľa v zaknihovanej podobe podľa práva Slovenskej republiky. V súvislosti s Dlhopismi nebudú vydané žiadne globálne certifikáty, konečné certifikáty alebo kupóny.
<b>Výnosy z Dlhopisov:</b>	Dlhopisy môžu byť vydávané ako dlhopisy: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) úročené fixnou úrokovou sadzbou počas celej doby ich životnosti; alebo</li> <li>(ii) úročené pohyblivou úrokovou sadzbou stanovenou ako súčet Referenčnej sadzby a Marže uvedenej v Konečných podmienkach.</li> </ul>
<b>Odkúpenie:</b>	Emitent má kedykoľvek pred Dátumom splatnosti Menovitej hodnoty právo (nie však povinnosť) na odkúpenie ktoréhokoľvek z Dlhopisov na sekundárnom trhu za akúkoľvek trhovú cenu.
<b>Predčasné splatenie z rozhodnutia Emitenta:</b>	Emitent nemá právo požiadať o predčasné splatenie Dlhopisov, iba ak by to bolo uvedené v príslušných Konečných podmienkach. Ak bude takéto právo na predčasné splatenie uvedené v príslušných Konečných podmienkach, Emitent bude oprávnený predčasne splatiť všetky (nie však len niektoré) Dlhopisy za predpokladu splnenia podmienok uvedených v Konečných podmienkach.
<b>Menovitá hodnota Dlhopisov:</b>	Dlhopisy môžu byť vydávané v menovitej hodnote nižšej, rovnnej alebo vyššej než 100 000 EUR podľa toho, ako bude uvedené v príslušných Konečných podmienkach.
<b>Zdaňovanie:</b>	Z platieb pri splatení Menovitej hodnoty a výplaty výnosov z Dlhopisov sa budú vykonávať zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ktoré budú vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými k Dátumu výplaty. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými k Dátumu výplaty, Emitent nebude povinný hradiť príjmom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov.
<b>Status záväzkov:</b>	Záväzky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Ručenia), ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie ( <i>pari passu</i> ) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie ( <i>pari passu</i> ) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a obdobne zabezpečenými záväzkami Emitenta s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.
<b>Prijatie na obchodovanie:</b>	Emitent podá žiadosť o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovaný voľný trh Burzy, v súlade s príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a pravidlami Burzy.
<b>Rozhodné právo:</b>	Dlhopisy a akékoľvek práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov sa budú riadiť a vykladať v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.
<b>Obmedzenia rozširovania Základného prospektu a ponuky Dlhopisov v Spojených štátoch amerických:</b>	Nariadenie S, kategória 2 Zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933 (v znení neskorších predpisov).

## 2. Rizikové faktory

Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené nižšie v tejto časti Základného prospektu. V rámci svojej činnosti Emitent a Ručiteľ čelia viacerým rizikám typickým pre oblasti, v ktorých vykonávajú svoju činnosť. Ide napríklad o riziká spojené s nepriaznivým vývojom makroekonomickej situácie v krajinách, v ktorých Emitent a Ručiteľ pôsobia, vývojom úrokových sadzieb a zmenou menových kurzov. V rámci svojej hlavnej činnosti v oblasti nehnuteľností čelí Ručiteľ a ním kontrolované osoby aj rizikám súvisiacim s realitným trhom v krajinách, v ktorých pôsobia. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta alebo Ručiteľa, ich finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia a schopnosť splniť si záväzky vyplývajúce z Dlhopisov alebo Ručenia, sú uvedené nižšie.

Väčšina makroekonomických, prevádzkových, trhových a komerčných rizík uvedených nižšie sa vzťahuje na celú Skupinu HB Reavis Investments, pričom Skupina HB Reavis Investments znamená Ručiteľa a jeho Dcérske spoločnosti (v zmysle definície v článku 16. Definície časti 8. Základného prospektu „Podmienky Dlhopisov“) ako celok. Keďže Ručiteľ je vrchnou holdingovou spoločnosťou Skupiny HB Reavis Investments a Emitent je súčasťou Skupiny HB Reavis Investments a spolu s ostatnými spoločnosťami v Skupine HB Reavis Investments tvoria konsolidovaný celok, všetky riziká týkajúce sa Skupiny HB Reavis Investments ako celku sú relevantné aj pre Emitenta a Ručiteľa.

Nasledujúci popis rizikových faktorov nie je vyčerpávajúci, nenahrádza žiadnu odbornú analýzu alebo údaje uvedené v tomto Základnom prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce zo Základného prospektu a v žiadnom prípade nie je akýmkoľvek investičným odporúčaním.

Rizikové faktory popísané nižšie sú zoradené podľa ich významu, pravdepodobnosti ich výskytu a očakávaného rozsahu ich negatívneho vplyvu na činnosť Emitenta alebo Ručiteľa. Rizikové faktory sú uvedené v obmedzenom počte kategórií v závislosti od ich povahy. V každej kategórii sú ako prvé uvedené najpodstatnejšie rizikové faktory.

### 2.1 Rizikové faktory spojené s Emitentom

#### Rizikové faktory súvisiace s finančnou situáciou a kreditným rizikom Emitenta

##### **Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti, kreditné riziko a závislosť Emitenta od Skupiny HB Reavis Investments**

Emitent je účelovo založená spoločnosť založená na vydávanie Dlhopisov, pričom jeho podnikateľská činnosť bude obmedzená na poskytovanie vnútro-skupinového financovania spoločnostiam v Skupine HB Reavis Investments. Emitent nebude vykonávať inú podnikateľskú činnosť a nemôže preto z vlastných podnikateľských aktivít vytvoriť zdroje na splatenie záväzkov z Dlhopisov, ak by primárny zdroj splatenia Dlhopisov (čiže splátky vnútro skupinového financovania) nebol dostatočný na ich úplné splatenie.

Schopnosť Emitenta splácať záväzky z Dlhopisov je závislá od schopnosti Skupiny HB Reavis Investments a jej jednotlivých spoločností zabezpečiť dostatok zdrojov na splácanie týchto záväzkov voči Emitentovi. Ak by jednotlivé spoločnosti zo Skupiny HB Reavis Investments neboli schopné splácať záväzky voči Emitentovi, malo by to pravdepodobne nepriaznivý dopad na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikanie a schopnosť plniť svoje záväzky z Dlhopisov.

##### **Riziko likvidity**

Riziko likvidity Emitenta spočíva v jeho schopnosti splácať záväzky riadne a včas. Riziko likvidity sa môže realizovať v prípade významného negatívneho trhového trendu (napríklad výrazný pokles cien nehnuteľností alebo schopnosti Skupiny HB Reavis Investments získať prostriedky z prenájmu z dôvodu zníženého dopytu po prenájme priestorov) alebo v prípade vzniku nepredvídanej skutočnosti (napr. zmena postupov bánk pri financovaní projektov v oblasti nehnuteľností), ktorá sťažuje alebo spôsobí neschopnosť Emitenta alebo iných subjektov zo Skupiny HB Reavis Investments splácať včas svoje záväzky alebo spôsobí podstatnú zmenu pri speňažení aktív Skupiny HB Reavis Investments za primeranú cenu v primeranom časovom rozpätí.

##### **Riziko stretu záujmov vlastníkov Emitenta a Majiteľov Dlhopisov**

Pred splatením Dlhopisov môže Ručiteľ alebo niektorý z členov Skupiny HB Reavis Investments alebo ich akcionári začať podnikateľské kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív, atď.), ktoré môžu byť vedené so zreteľom na prospech Skupiny HB Reavis Investments ako takej skôr ako v prospech Emitenta a Majiteľov Dlhopisov. Takéto zmeny môžu mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť splniť záväzky z Dlhopisov.

## Právne a regulačné rizikové faktory ovplyvňujúce Emitenta

### *Riziko krízy Emitenta, právnej úpravy o kríze a dočasnej ochrany*

Emitent má k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu vlastné imanie na takej úrovni, ktorá zabezpečuje, že k tomuto dátumu sa v zmysle § 67a a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Obchodný zákonník**) nenachádza v kríze, avšak nemožno vylúčiť, že sa tak stane kedykoľvek počas obdobia do splatenia Dlhopisov. Pre vylúčenie pochybností tento zámer Emitenta nemá byť interpretovaný ako jeho záväzok kedykoľvek v budúcnosti jeho vlastné imanie udržiavať na takejto úrovni. Krízou sa podľa ustanovení Obchodného zákonníka rozumie stav, ak je spoločnosť v úpadku alebo jej úpadok hrozí, pričom spoločnosti hrozí úpadok, ak pomer výšky vlastného imania spoločnosti k jej záväzkom je nižší než 8 ku 100.

Ak bude Emitent v kríze, uplatnia sa niektoré obmedzenia týkajúce sa predovšetkým finančných transakcií Emitenta s jeho spriaznenými osobami uvedenými v § 67c a nasl. Obchodného zákonníka, ale tiež osobitný režim týkajúci sa uplatnenia práv veriteľov zo záväzkov Emitenta zabezpečených spriaznenými osobami Emitenta medzi ktoré patrí aj Ručiteľ. Takýto osobitný režim uvedený v § 67g a § 67h Obchodného zákonníka by sa mal uplatniť, ak k zabezpečeniu záväzkov spoločnosti dôjde počas jej krízy.

Emitent môže v prípade finančných ťažkostí v rámci konania o verejnej preventívnej reštrukturalizácii požiadať o dočasnú ochranu podľa osobitných predpisov slovenského práva prijatých v roku 2022. V prípade priznania dočasnej ochrany Emitentovi bude jej trvanie (vrátane možného predĺženia) maximálne v dĺžke šiestich mesiacov. Počas dočasnej ochrany sú obmedzené možnosti vymáhať nároky voči Emitentovi.

## 2.2 Rizikové faktory spojené s Ručiteľom a Skupinou HB Reavis Investments

### **Rizikové faktory súvisiace s podnikateľskou činnosťou Ručiteľa a Skupiny HB Reavis Investments**

#### *Riziko koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi priestormi*

Skupina je vystavená riziku koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi priestormi, pretože k 30. júnu 2024 boli všetky investičné nehnuteľnosti Skupiny kancelárske budovy<sup>1</sup>. Dopyt po kancelárskych priestoroch a schopnosť nájomcov uhrádzať dohodnuté nájomné môžu byť významne ovplyvnené napríklad trendom hospodárskeho vývoja, zamestnanosti alebo inými faktormi, ako sú nové trendy spôsobu práce, napríklad práca z domu.

Kancelársky segment môže tiež ovplyvniť meniace sa prostredie, napríklad faktory ako sú kvalita pracovného prostredia pre zdravie svojich zamestnancov, doprava, dopad budovy na životné prostredie a inteligentné riešenia. Všetky tieto faktory začínajú vstupovať do rozhodnutia spoločností o prenájme nehnuteľností. Vďaka dynamickému vývoju meniaceho sa prostredia sa zvyšuje tlak na flexibilitu a kvalitu lízingových služieb. Okrem toho, mnoho spoločností čiastočne transformovalo pracovné prostredie na prácu z domu („home office“), čo by mohlo mať negatívny vplyv na celkový dopyt po kancelárskych priestoroch. Nemožno zaručiť, že Skupina bude schopná reagovať na tieto požiadavky a trendy včas a efektívne, alebo že dokončené alebo rozvíjajúce sa projekty budú vyhovovať meniacim sa požiadavkám trhu. To môže mať za následok uvoľnenie priestorov v niektorých projektoch alebo nižší dopyt po kancelárskych priestoroch, čo môže mať zásadný nepriaznivý vplyv na podnikanie, finančné podmienky, vyhliadky a / alebo výsledky činnosti Skupiny.

Skupina súťaží o nájomcov s lokálnymi a medzinárodnými developermi, súkromnými investormi, fondami investujúcimi do nehnuteľností, ako aj inými vlastníkmi nehnuteľností a jej schopnosť získať a udržať si nájomcov môže byť ovplyvnená aktivitami konkurencie. Negatívne zmeny vo faktoroch ovplyvňujúcich trh s nehnuteľnosťami, jeho nasýtenosť a miera obsadenosti alebo neúspech Skupiny pri udržiavaní alebo zvyšovaní miery obsadenosti, dohadovaní podmienok nájomných zmlúv a podobne, môžu mať podstatný nepriaznivý vplyv na podnikanie, finančnú situáciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Okrem koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi priestormi je Skupina vystavená aj riziku koncentrácie hodnoty čistých aktív Skupiny v jednotlivých projektoch. Projekt DSTRCT v Berlíne a tri samostatné projekty Varso 1, Varso 2 a Varso Tower vo Varšave, ktoré spolu tvoria ucelený komplex Varso Place, tvorili k 30. júnu 2024 takmer 57 % podiel na celkovom nehnuteľnom majetku Skupiny a prípadné výkyvy hodnoty alebo výkonnosti týchto aktív môžu mať významný negatívny dopad na výsledky Skupiny.

Skupina tiež čelí riziku koncentrácie významných nájomcov v jednotlivých budovách, pričom podiel prenajímateľnej plochy obsadenej týmito významnými nájomcami k celkovej prenajímateľnej ploche jednotlivých budov sa pohybuje medzi 22 % a 67 %. V situácii, keď dôjde k ukončeniu nájmu významných nájomcov, môže pre Skupinu predstavovať výzvu nájsť nového nájomcu, prípadne viacero menších nájomcov. Počas tohto obdobia by mohli byť príjmy Skupiny do značnej miery negatívne ovplyvnené.

---

<sup>1</sup> Tieto budovy sú vo väčšine prípadov sčasti tvorené komerčnými priestormi (obchody alebo prevádzky služieb).

## ***Globálne podmienky môžu mať rôznymi spôsobmi významný nepriaznivý vplyv na Ručiteľa a Skupinu HB Reavis Investments***

Skupina HB Reavis Investments a Ručiteľ sú ovplyvnení globálnymi podmienkami ako napríklad vojna na Ukrajine, ceny energií a úroveň inflácie v Eurozóne a v iných krajinách, v ktorých Skupina pôsobí, a s tým súvisiaci vývoj úrokových sadzieb, pričom tieto udalosti a ich akékoľvek zhoršenie môžu mať na nich významný negatívny dopad vrátane vplyvu na ich budúcu finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť.

Rozsah, v akom budú vyššie uvedené udalosti ovplyvňovať podnikateľské, prevádzkové a finančné výsledky Skupiny a Ručiteľa, bude závisieť od mnohých vyvíjajúcich sa faktorov, ktoré Skupina ani Ručiteľ nemusia byť schopní presne predvídať, vrátane vládnych, podnikateľských, ale aj individuálnych krokov, ktoré boli a sú prijímané v reakcii na tieto udalosti, a ktoré môžu mať negatívny vplyv na hospodársku činnosť Skupiny a Ručiteľa. Skupina bola a je vystavená negatívnym dopadom prejavovaných zníženým dopytom po kúpe alebo prenájme komerčných nehnuteľností, zvýšením cien vstupov potrebných na prevádzku a správu nehnuteľností v dôsledku inflácie, znížením hodnoty trhových aktív (nehnuteľností) pri oceňovaní, pričom Skupina v roku 2023 dosiahla stratu z precenenia investičného nehnuteľného majetku vo výške 185,5 miliónov EUR. Znížená reálna hodnota investičného nehnuteľného majetku vytvára nesúlad medzi očakávaniami, ktoré majú potenciálni kupujúci a predávajúci, čo môže viesť ku komplikovanejším predajom vlastnených aktív.

Znížený dopyt po komerčných nehnuteľnostiach bol okrem iného dôsledkom zvýšenej inflácie v posledných rokoch, a s tým súvisiacich zvýšených nákladoch na vstupy, čo malo tiež odraz vo zvýšení nájomného komerčných nehnuteľností. Globálne podmienky môžu mať tiež vplyv na obsadenosť budov nájomcu. Prípadná znížená obsadenosť budov môže mať negatívny finančný dopad na Ručiteľa. Hoci ku dňu vyhotovenia Základného prospektu Ručiteľ nepocítil vplyvom zmien globálnej situácie zníženie obsadenosti, nemožno vylúčiť, že v budúcnosti k takémuto zníženiu nedôjde.

Investičný nehnuteľný majetok a s ním súvisiace pohľadávky tvorili k 30. júnu 2024 približne 92 % hodnoty celkových aktív Skupiny HB Reavis Investments. Miera kapitalizácie výnosov (yield) predstavuje očakávaný ročný výnos vlastníka vyjadrený ako percento z trhovej hodnoty nehnuteľnosti. Vyjadruje teda vzťah medzi ročným čistým prevádzkovým príjmom z nehnuteľnosti a jej trhovou hodnotou. Zvýšenie sadzby kapitalizácie výnosov zníži trhovú hodnotu investičného nehnuteľného majetku. Ak by sa miera kapitalizácie výnosov zvýšila o približne 0,25 %, trhová hodnota investičného nehnuteľného majetku by mohla byť nižšia o viac ako 86 miliónov EUR.

Z povahy predmetu činnosti Skupiny HB Reavis Investments nemožno vylúčiť, že účinky uvedených udalostí môžu tiež zvýšiť finančné náklady Skupiny a Ručiteľa alebo spôsobiť, že získanie dodatočného financovania a refinancovanie Skupiny a Ručiteľa môže byť zložitejšie alebo dostupnejšie len za menej výhodných podmienok.

Kombinácia vyššie uvedených nepriaznivých faktorov a akýkoľvek negatívny vplyv súčasnej zložitej situácie vo svete, na Slovensku a v Európskej únii v súvislosti s uvedenými udalosťami, by mohli mať negatívny dopad na Skupinu a Ručiteľa.

### ***Riziko nepriaznivej makroekonomickej a politickej situácie s ohľadom na geografickú koncentráciu***

Výsledky podnikateľskej činnosti Skupiny v krajinách jej pôsobenia (Maďarsko, Nemecko, Poľsko, Veľká Británia a Slovensko) sú primárne závislé od makroekonomickej a politickej situácie týchto krajín, pričom významné riziko predstavuje aj koncentrácia umiestnenia aktív na poľskom realitnom trhu, kde bol k 30. júnu 2024 umiestnený takmer 56 % podiel celkového nehnuteľného majetku Skupiny.

Najmä rýchlo rastúca inflácia spôsobila, že Európska centrálna banka (ďalej len **ECB**) upustila od svojej uvoľnenej menovej politiky a dala začiatkom roka 2022 najavo svoj zámer sprísniť menovú politiku predovšetkým ukončovaním programov nákupu aktív a následným zvýšením úrokových sadzieb, pričom v priebehu roku 2022 a 2023 ECB zvýšila niekoľkokrát svoje kľúčové úrokové sadzby celkovo o 450 bázických bodov, naposledy v septembri 2023. Zvyšovanie úrokových sadzieb zo strany ECB má priamy dopad na úrokové sadzby (cenu kapitálu), za ktorú sa budú môcť financovať spoločnosti zo Skupiny. Stúpajúce úrokové sadzby majú takisto dopad na dopyt po financovaní zo strany spotrebiteľov a súkromného sektora vo všeobecnosti, čo má priamy dopad na dopyt po nehnuteľnostiach, najmä v sektore komerčných nehnuteľností, v ktorom Skupina podniká. Napriek skutočnosti, že Rada guvernérov ECB 17. októbra 2024 pokračovala v znižovaní svojej hlavnej úrokovej sadzby z 3,50 % na 3,25 %, sadzby však zostávajú na výrazne vyššej úrovni ako pred júlom 2022, a ak úrokové sadzby zostanú na súčasnej vyššej úrovni alebo sa ďalej zvýšia, Skupina môže byť povinná platiť vyššiu úrokovú sadzbu pri refinancovaní akéhokoľvek dlhu s pevnou úrokovou sadzbou, ktorý vznikol pri nižších sadzbách, alebo pri akomkoľvek dlhu, na ktorý sa nevzťahuje pevná úroková sadzba.

Obdobne ako ECB postupovali aj centrálné banky Poľska a Maďarska a napriek tomu, že v týchto krajinách už došlo k miernemu poklesu úrokových sadzieb, úrokové sadzby v Poľsku (5,75 %, zdroj: Poľská národná banka) a Maďarsku (6,75 %, zdroj: Maďarská národná banka) sú stále vyššie ako úrokové sadzby ECB.

Finančné a hospodárske výsledky Skupiny môžu byť teda priamo alebo nepriamo ovplyvnené, okrem iných faktorov politickou situáciou, infláciou, mierou nezamestnanosti, monetárnou a daňovou politikou, úrokovými sadzbami a tiež celkovou úrovňou investícií v krajinách pôsobenia Skupiny a prevažne v krajinách s vyššou koncentráciou pôsobenia Skupiny, ako sú Poľsko, Slovensko, Maďarsko a Nemecko, ale aj podmienkami na globálnom trhu.

V krajinách hlavného pôsobenia Skupiny (Maďarsko, Poľsko a Slovensko) dochádza k častým zmenám právnych predpisov (vrátane daňových predpisov) v porovnaní so západoeurópskymi krajinami. V niektorých prípadoch nie je možné dosiahnuť súdnu nápravu v rámci vymáhania zmluvných alebo iných práv včas alebo vôbec. Nedostatok právnej istoty alebo neschopnosť dosiahnuť efektívnu zákonnú nápravu včas, resp. vôbec, môžu mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodné aktivity, prevádzkové výsledky alebo finančné výsledky Emitenta a Skupiny. Zavedenie nových daní, respektíve zmena výšky sadzieb niektorých daní, ktoré je plánované v Slovenskej republike (napr. daň z príjmov právnických osôb, daň z finančných transakcií) bude mať negatívny finančný dopad na aktivity Skupiny v Slovenskej republike. Všeobecne možno konštatovať, že politická stabilita podporuje dôveru investorov, zatiaľ čo politické nepokoje vytvárajú neistotu, čo môže viesť k obozretnému investičnému správaniu a môže mať negatívny vplyv na hodnoty komerčných nehnuteľností.

Zvýšenie úrokových sadzieb zo strany centrálnych bánk má priamy vplyv na podmienky financovania, za ktorých bude Skupina schopná financovať svoje projekty. Rastúce úrokové sadzby majú tiež vplyv na očakávané výnosy investorov, ktoré sú v prostredí vyšších úrokových sadzieb prirodzene vyššie. Táto skutočnosť má priamy vplyv na zníženie trhových hodnôt komerčných nehnuteľností, ktoré sú investori pri transakciách spočívajúcich v ich predaji ochotní zaplatiť. Ak sa teda bude zvyšovanie úrokových sadzieb zo strany centrálnych bánk v budúcnosti opakovať, môže to mať negatívny dopad na náklady financovania, prípadne na predaje a prenájmy komerčných nehnuteľností, a teda aj na podnikanie Skupiny.

Nastavenie monetárnej politiky centrálnych bánk sa môže v budúcnosti zmeniť v závislosti od vývoja inflácie alebo iných ukazovateľov cenovej stability a hospodárskeho rastu. Vzhľadom na zložitosť súčasného makroekonomického prostredia však môžu mať tieto bezprecedentné metódy iné ako zamýšľané účinky, a to v oboch smeroch a bez predchádzajúceho varovania.

Neistota spôsobená hospodárskym dopadom vojny na Ukrajine na ekonomiku celej Európy tieto riziká ďalej zvyšuje. Všetky tieto aspekty by mohli ovplyvniť príjmy z prenájmu nehnuteľností, ak by Skupina nedokázala zvýšené náklady preniesť na svojich klientov. Všetky tieto riziká by mohli sekundárne ovplyvniť schopnosť Emitenta splácať svoje záväzky z Dlhopisov.

#### ***Skupina HB Reavis Investments je vystavená rizikám vo vzťahu k jej aktivitám súvisiacim so správou a údržbou budov***

Skupina sa pri svojej činnosti vo výraznej miere spolieha na príjmy získané z prenájmu nehnuteľností nájomníkom a teda je vystavená kreditnému riziku a jej finančné výsledky sú závislé od schopnosti jej nájomcov plniť svoje záväzky. Hoci nájomné zmluvy majú dlhodobý charakter, nájomníci sa môžu dostať do úpadku alebo môžu zmeniť svoje obchodné plány, teda sa môžu v budúcnosti snažiť zmluvy ukončiť predčasne alebo sa domáhať zmeny obchodných podmienok príslušných zmlúv. Existuje preto riziko vzniku sporov s nájomcami (napríklad pokiaľ ide o výšku nájomného, veľkosť priestorov alebo súvisiacich služieb), čo by mohlo viesť k ukončeniu zmlúv, zníženiu príjmov, zvýšeniu nákladov alebo zhoršeniu vzťahov s takými nájomcami. Neschopnosť nájomcov platiť nájom a prevádzkové náklady v plnej výške a včas by mohlo mať negatívny dopad na finančnú situáciu Skupiny, najmä v prípade významných nájomcov, ktorí tvoria podstatnú časť príjmov niektorých projektov (viď predchádzajúce riziko koncentrácie významných nájomcov). Neplnenie platobných záväzkov zo strany nájomcov môže mať vplyv nielen na schopnosť Skupiny splácať svoje záväzky súvisiace s konkrétnym projektom (napríklad prevádzkové náklady alebo splácanie dlhov spojených s financovaním projektu), ale mohlo by mať ešte ďalšie nepriame dôsledky na finančné výsledky Skupiny, napríklad nutnosť nahradenia nájomcu, čo by v krátkom čase a za podobných podmienok nemuselo byť možné. V prípade, že Skupina nebude schopná predĺžiť končiacie sa nájomné zmluvy za výhodných podmienok a nájsť bonitných nájomníkov ochotných uzatvoriť dlhodobé nájomné zmluvy, trhová hodnota dotknutého majetku môže byť znížená.

Prevádzkové a administratívne náklady Skupiny, ako aj rastúce náklady na opravu a údržbu súvisiace so starnutím nehnuteľností Skupiny, by sa mohli zvýšiť bez zodpovedajúceho zvýšenia obratu alebo uhradenia nájomcami, a to najmä v dôsledku zastropovania náhrad, ktoré môžu byť zahrnuté v rôznych zmluvách o prenájme, alebo iných právnych obmedzeniach. Ďalej môžu existovať náklady, ktoré nie je možné nájomcom účtovať. Faktory, ktoré by mohli zvýšiť prevádzkové a administratívne náklady, zahŕňajú okrem iného aj nárast súvisiaci s mierou inflácie, mzdovými nákladmi, výdavkami na právne služby, majetkovými a inými zákonnými poplatkami, nákladmi na energie a nákladmi na služby poskytované tretími osobami, zvýšením poistného, zvýšením nákladov na údržbu a zvyšovaním kapitálových výdavkov, ktoré vznikajú v dôsledku vád týkajúcich sa nehnuteľností. Každý z týchto nákladov, ak by nebol nahradený, by mohol mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhlídky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Údržba a najmä renovácie podliehajú určitým stavebným, prevádzkovým a iným rizikám, ktoré sú mimo kontroly Skupiny. Zvýšenie cien alebo nedostatok materiálov, vybavenia a práce, riziko protistrany dodávateľov, a iné nepredvídané okolnosti môžu viesť k nákladom na údržbu, ktoré sú podstatne vyššie, ako sa pôvodne odhadovalo. Ak je správa nehnuteľností dlhodobo outsourcovaná a všetky administratívne úlohy preberajú tretie strany, je Skupina závislá na dôslednom plnení týchto úloh a riadnej komunikácii s externým partnerom.

Skupine môžu vzniknúť neočakávané dodatočné náklady, ak náklady na údržbové práce a renovácie prekročia odhady Skupiny alebo v prípade skrytých chýb vzniknutých počas takýchto prác, na ktoré sa nevzťahuje poistenie alebo zmluvné ustanovenia, alebo ak Skupina nemôže zvýšiť nájomné v súlade so zákonnými alebo zmluvnými ustanoveniami. Vyššie náklady na údržbu pre Skupinu môžu vyplývať aj z opätovného prerokovania súčasných alebo končiacich dodávateľských



zmlúv, najmä ak súčasné alebo budúce turbulencie ponuky/dopytu dávajú dodávateľom relatívne silnejšiu pozíciu pri rokovaniach.

***Skupina HB Reavis Investments získava a predáva nehnuteľnosti a spoločnosti s cieľom optimalizovať kvalitu svojho portfólia a preto je vystavená rizikám súvisiacim s akvizíciami a predajmi nehnuteľností***

Vo všeobecnosti každá akvizícia a predaj podliehajú neistotám a zahŕňajú riziká, vrátane rizika, že transakcia nebude dokončená po tom, čo Skupina vynaložila značné investície na jej realizáciu. Dokončené transakcie prinášajú ďalšie riziká. V rámci previerky projektu, ktorú Skupina bežne vykonáva počas transakcie, môže Skupina alebo jej poradcovia nesprávne posúdiť riziká súvisiace s nadobudnutím alebo predajom majetku alebo účasti v spoločnosti. V prípade akvizícií, nároky zo záruky a zodpovednosti za vady vecnej povahy alebo skryté vady týkajúce sa majetku alebo účasti môžu byť zmluvnými ustanoveniami obmedzené na neadekvátnu výšku a takéto nároky nemusia byť voči predávajúcemu vymáhateľné. Naopak, ak dôjde k predaju majetku alebo podielu v spoločnosti, Skupina môže byť vystavená nárokom kupujúceho, najmä záručným nárokom, nárokom na náhradu škody alebo iným nárokom týkajúcim sa vyhlásení a záruk (záruky za prenájom), čo môže následne spôsobiť, že dohodnutá kúpna cena bude znížená.

***Oceňovanie nehnuteľností je založené na predpokladoch a úvahách, ktoré podliehajú úpravám a sú tiež subjektívne a neisté***

Proces oceňovania nehnuteľností je založený na predpokladoch a úvahách, ktoré môžu byť subjektívne a neisté. Tieto predpoklady sa týkajú mnohých faktorov, vrátane trhových podmienok, makroekonomických indikátorov, predpokladaných budúcich príjmov z nehnuteľností a mnohých ďalších premenných. Ocenenie nehnuteľností teda závisí od faktorov zohľadnených pri stanovení ocenenia a zvolenej metódy ocenenia. Kolísanie hodnoty môže nastať v dôsledku modifikovaných makroekonomických podmienok alebo faktorov špecifických pre nehnuteľnosti. Ak sa situácia na trhu zhorší, napríklad z dôvodu zvýšenia úrokových sadzieb alebo zníženia výberu nájomného alebo zvýšenia miery neobsadenosti, budú mať tieto skutočnosti vplyv na zníženie hodnoty celkového portfólia v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

Valuácie sú založené na predpokladoch, ktoré sa môžu ukázať ako nesprávne. Nepriaznivá zmena v súvislosti s predpokladom, na ktorom bolo ocenenie založené môže ovplyvniť odhadovanú hodnotu nehnuteľností. Okrem toho, zohľadnenie rôznych faktorov môže viesť k významným odchýlkam v oceňovaní nehnuteľností. Neexistuje žiadna istota, že ocenenie nehnuteľností Skupiny odráža ich skutočnú trhovú hodnotu, alebo že odhadovaná miera návratnosti alebo očakávané príjmy z nájmov budú skutočne dosiahnuté.

**Rizikové faktory spojené s finančnou situáciou a úverovou bonitou Skupiny HB Reavis Investments**

***Skupina HB Reavis Investments je vystavená riziku v dôsledku výšky a podmienok svojho dlhového financovania***

Skupina s cieľom financovať svoj rast získala významný objem dlhového financovania (predovšetkým vo forme bankových úverov), a to na úrovni jednotlivých SPV (Special Purpose Vehicle), ako aj na úrovni Skupiny. K 30. júnu 2024 bol celkový dlh Skupiny vo výške 1 368 milióna EUR (konsolidovaný dlh v súlade s IFRS, vrátane dlhu kvalifikovaného ako finančný lízing a úverov spojených s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj).

Keďže značná časť majetku Skupiny je v konsolidovanej účtovnej závierke vykázaná v odhadovanej aktuálnej trhovej hodnote, významné zmeny cien nehnuteľností by mohli spôsobiť rýchle výkyvy úrovne jej čistého zadĺženia, pričom niektoré spoločnosti SPV môžu byť vysoko zadĺžené.

V roku 2025 sú splatné úvery Ručiteľa v hodnote 212 miliónov EUR. V prípade, že sa Ručiteľovi nepodarí dané úvery refinancovať, resp. prolongovať vôbec, alebo za akceptovateľných podmienok, môže mať táto skutočnosť významný negatívny vplyv na jeho platobnú schopnosť.

V prípade nepriaznivých trhových podmienok a nedostupného financovania by Skupina mohla mať problémy s predĺžením splácania svojich dlhových záväzkov alebo ich refinancovaním a musela by využívať na splácanie takého dlhového financovania dostupnú hotovostnú rezervu, ktorej výška k 30. júnu 2024 predstavovala 105,5 miliónov EUR. V prípade nedostatočných hotovostných rezerv môže byť Skupina nútená odpredať majetok za nižšiu ako trhovú hodnotu za účelom zvýšenia rezerv a/alebo k úhrade splatného dlhu, čo môže mať podstatný nepriaznivý dopad na majetok Skupiny a hodnotu jej zabezpečenia.

Problémy financujúcich bánk Skupiny môžu viesť k zmene úverovej politiky, nechote poskytovať nové úvery, k predaju úverových portfólií alebo úplnému výpredaju úverov. Zhoršenie úverovej bonity na strane finančnej inštitúcie počas fázy čerpania môže spôsobiť, že nevyčerpaná časť úverového rámca nebude Skupine k dispozícii.

***Riziko zvýšenia objemu dlhového financovania Ručiteľa alebo oslabenia zabezpečenia***

Okrem záväzkov z Dlhopisov vydávaných na základe Programu Ručiteľ tiež poskytol ručenie za spoločnosti v Skupine HB Reavis Investments v celkovej výške takmer 82 miliónov EUR a tiež za projektovú spoločnosť zo skupiny HB Reavis Holding (Developer) vo výške približne 18 miliónov EUR v súvislosti so zvažovanou transakciou v Londýne. Predmetom týchto garancií sú napríklad úrokové náklady, náklady na dobudovanie priestorov alebo istina korporátnych nezabezpečených bankových úverov.

Akékoľvek ďalšie poskytovanie ručenia môže mať negatívny vplyv na schopnosť Ručiteľa plniť si svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov.

### ***Skupina HB Reavis Investments je vystavená rizikám spojeným s nedostatočnou likviditou svojho portfólia***

Skupina sa pri svojej činnosti do istej miery spolieha na svoju schopnosť odpredať vlastnené nehnuteľnosti na financovanie neočakávaných výdavkov. Akákoľvek neschopnosť predať projekty v plánovanom čase a za adekvátnu cenu môže viesť k neschopnosti plniť takéto neočakávané záväzky, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú situáciu, vyhlíadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Trh nehnuteľností je vo všeobecnosti v porovnaní s trhmi iných aktív relatívne nelikvidný. Ak bude potrebné, aby Skupina z akéhokoľvek dôvodu v krátkom čase speňažila časť svojho portfólia, vrátane získania finančných prostriedkov na svoju prevádzku alebo splatenie nesplatených dlhov, Skupina nemusí byť schopná predať žiadnu časť svojho portfólia za výhodných podmienok, resp. vôbec. V prípade urýchleného predaja môže existovať významný rozdiel medzi reálnou hodnotou nehnuteľnosti a cenou, za ktorú by mohla Skupina takúto nehnuteľnosť predať. Pri plánovaných predajoch v bežnom obchodnom styku môže nelikvidný trh viesť k nižšej predajnej cene, než sa očakávalo, alebo k prieťahom v predaji, resp. k predaju nemusí dôjsť vôbec. Každá takáto okolnosť môže mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú situáciu, vyhlíadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny. Skupina môže navyše podliehať obmedzeniam pokiaľ ide o jej schopnosť predávať nehnuteľnosti v súlade so záväzkami obmedzujúcimi odpredaj majetku v úverových zmluvách Skupiny alebo podmienkach dlhopisov.

### ***Skupina HB Reavis Investments čelí kurzovým rizikám v dôsledku uskutočňovania svojej činnosti vo viacerých menách***

S ohľadom na skutočnosť, že Skupina vykonáva (alebo plánuje vykonávať) významnú časť svojej činnosti v krajinách mimo eurozónu, vrátane Poľska, Spojeného kráľovstva a Maďarska, a jej pohľadávky a záväzky môžu vzniknúť v iných menách ako EUR, je Skupina vystavená menovému riziku voči príslušným cudzím menám. K 30. júnu 2024 predstavoval podiel odhadovanej trhovej hodnoty dlhodobého nehnuteľného majetku v krajinách, kde je lokálna mena iná ako EUR na celkovej odhadovanej trhovej hodnote dlhodobého nehnuteľného majetku celkovo 69,1 % (z toho Poľsko 55,7 % a Maďarsko 13,4 %).

Keďže mena vykazovania Skupiny je EUR, avšak jednotlivé spoločnosti patriace do Skupiny zostavujú svoje účtovné závierky v lokálnych menách, sú výdavky a záväzky Skupiny vykazované vo viacerých menách. Zmeny výmenných kurzov môžu mať preto v dôsledku zvýšených nákladov nepriaznivý dopad na hodnotu investície Skupiny. Tieto výkyvy voči EUR môžu mať za následok precenenie aktív a pasív v konsolidovanej účtovnej závierke Ručiteľa, čo môže mať nepriaznivý dopad na jej finančné výsledky.

S výnimkou trhovej praxe v Spojenom kráľovstve<sup>2</sup>, na ktoré Skupina ku dňu vyhotovenia Základného prospektu už nemá expozíciu, Skupina uzatvára nájomné zmluvy na ostatných trhoch v mene EUR. Napriek tomu, že väčšina nájomcov Skupiny sú nadnárodné spoločnosti, ktoré pri svojej finančnej činnosti používajú menu EUR, môže mať devalvácia lokálnych mien v krajinách, kde pôsobia, negatívny dopad na ich schopnosť plniť záväzky vyplývajúce z nájomných zmlúv, ktoré sú denominované v mene EUR.

### ***Riziko získania nového kapitálu, zmeny stratégie a vstupu nového investora***

Skupina nevylučuje, že za účelom dosiahnutia svojich rastových plánov môže jej manažment rozhodnúť o inom prehodnotení stratégie a zväziť odpredanie časti majetku, vstup nového investora, zlúčenie s inou skupinou, poprípade vstup na burzu prostredníctvom úvodnej verejnej ponuky (ďalej len **IPO**) za účelom získania nového kapitálu. Takéto získanie nového kapitálu môže so sebou priniesť nové riziká ako sú strata kontroly v dôležitých rozhodovaniach, zmena stratégie, vstup na nové trhy, poprípade odpredaj významnej časti majetku a straty konkurenčnej výhody. Takáto zmena by mohla spôsobiť, že Skupina výrazne zmení rozloženie svojho geografického pôsobenia, stratégiu a obchodný model.

### ***Právne a regulačné rizikové faktory spojené s Ručiteľom a Skupinou HB Reavis Investments***

#### ***Skupina HB Reavis Investments môže čeliť nárokom zo súdnych sporov, nárokom zo zodpovednosti a iným sporom***

Skupina môže čeliť sporom s nájomcami alebo inými obchodnými partnermi či klientami, čím môže byť nútená venovať značný čas a pozornosť manažmentu ich riešenia (prostredníctvom súdnych sporov, vyrovnaní alebo iným spôsobom). Každé takéto riešenie by mohlo zahŕňať výplatu významnej náhrady škody alebo vynaloženie výdavkov Skupinou. Skupina v súčasnosti nečelí žiadnemu súdnemu sporu, ktorý by mohol mať významný negatívny vplyv na hospodárenie Skupiny.

#### ***Skupina HB Reavis Investments môže čeliť nárokom v súvislosti s vadami výstavby, ktoré by mohli mať nepriaznivý dopad na tvorbu jej výnosov z nájomného a dobrú povesť***

Výstavba a prípadný predaj nehnuteľností podliehajú riziku nárokov z väd, nárokov na vykonanie opravných alebo iných prác a súvisiacej nepriaznivej medializácie. Akákoľvek žaloba podaná voči Skupine a s tým súvisiaca negatívna medializácia týkajúca sa kvality jej nehnuteľností alebo projektov by mohla mať podstatný nepriaznivý dopad na jej povesť a na to, ako cieľoví nájomcovia vnímajú jej podnikanie, nehnuteľnosti a projekty. Skupine môžu okrem toho vzniknúť

---

<sup>2</sup> Skupina plánuje nadobudnúť nehnuteľnosti v Spojenom kráľovstve.

straty v dôsledku opravných prác alebo platenia náhrady škody osobám, ktoré v dôsledku takýchto prác obsahujúcich vady utrpeli straty. Okrem toho tieto straty a náklady nemusia byť pokryté poistením Skupiny z poistenia profesijnej zodpovednosti, a ani zárukami developerskej skupiny, od ktorej bol daný projekt kúpený.

Skupina HB Reavis Investments získala svoje portfólio investičných nehnuteľností v rámci Reorganizácie (ako je definovaná nižšie) odčlenením od pôvodnej holdingovej spoločnosti HB Reavis Holding S.A. (ktorá po Reorganizácii pokračuje v developerskej činnosti). V prípade, že by Skupina HB Reavis Investments bola nútená uplatňovať nároky zo záruk a zodpovednosti za vady vo významných objemoch, mohlo by dôjsť k situácii, kedy by tieto nároky nemuseli byť uspokojené z dôvodu nedostatočných zdrojov príslušného dodávateľa stavebných prác a/alebo HB Reavis Holding S.A. (ak by príslušný dodávateľ stavebných prác tieto nároky nebol schopný uhradiť) na krytie týchto nárokov. Nie je možné vylúčiť, že najmä s ohľadom na makroekonomické podmienky takéto prípady v budúcnosti vzniknú. V prípade ak príslušný dodávateľ stavebných prác a/alebo HB Reavis Holding S.A. nebudú schopní plniť si svoje záväzky vyplývajúce zo záruk, môže to mať významný nepriaznivý vplyv na Skupinu HB Reavis Investments, jej hospodárke výsledky a na jej schopnosť plniť si svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov.

### ***Riziko súvisiace s potenciálnymi nákladmi spojenými s plnením regulačných požiadaviek týkajúcich sa ESG***

Skupina HB Reavis Investments disponuje *environmental, social and governance* (ďalej len **ESG**) stratégiou, ktorej ciele sú v súlade s Parížskou dohodou o minimalizácii globálneho otepľovania a s ambíciou EÚ, aby sa Európa stala do roku 2050 prvým klimaticky neutrálnym kontinentom. Skupina tiež vypracovala analýzu rizík uhlíkovej stopy budov (CRREM), ktorá odhaduje bod v čase, kedy jednotlivé aktíva nebudú spĺňať budúce energetické štandardy a nebudú finančne udržateľné. Napriek jasným cieľom môžu aktivity Skupiny HB Reavis Investments podliehať meniacemu sa regulačnému prostrediu, pretože vlády a medzinárodné organizácie zavádzajú a menia zákony, nariadenia a štandardy s cieľom riešiť otázky ESG. Na zabezpečenie dodržiavania požiadaviek týkajúcich sa ESG môžu vzniknúť náklady na investície do technológií na redukcii emisií, využiteľnosť obnoviteľných zdrojov, na znižovanie odpadu a sústavné monitorovanie dodržiavania kritérií udržateľnosti. Tieto výdavky môžu byť rôzne vo svojej veľkosti a nemusia byť plne predvídateľné, čo môže ovplyvniť finančný výkon Skupiny HB Reavis Investments.

Nájomcovia na trhu komerčných nehnuteľností čoraz viac vyhľadávajú ekologicky udržateľné kancelárske priestory. Tento trend predstavuje príležitosť, no zároveň aj riziko, že splnenie prísnych ekologických štandardov pre kancelárske priestory stanovených nájomcami môže vyžadovať významné kapitálové výdavky, pričom nemožno zaručiť, že náklady spojené s plnením nárokov nájomcov budú návratné.

### **Rizikové faktory spojené s prevádzkou a vnútornou kontrolou Skupiny HB Reavis Investments**

***Skupina HB Reavis Investments závisí od svojho vrcholového manažmentu a od odborných znalostí svojho kľúčového personálu a nemusí byť schopná získať a udržať si vysoko kvalifikovanú a skúsenú pracovnú silu***

Kľúčový personál, väčšinový akcionár Skupiny a vrcholoví manažéri Skupiny sú rozhodujúci pre tvorbu a implementáciu stratégie a iniciatív Skupiny, celkové riadenie Skupiny, ako aj jej kultúru, strategické smerovanie a prevádzkový model. Skupina má vrcholový manažment s významnými skúsenosťami v odvetví európskych komerčných nehnuteľností, ktorý si vybudoval dobrú povesť a vytvoril silné vzťahy, a to tak interne v rámci Skupiny, ako aj externe so svojimi obchodnými partnermi. Strata jedného alebo viacerých kľúčových členov by mohla mať nepriaznivý dopad na činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny.

## 2.3 Rizikové faktory spojené s Dlhopismi a Ručením

### Rizikové faktory vyplývajúce z podmienok Dlhopisov

#### *Riziko vzťahujúce sa na Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou*

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

#### *Majitelia Dlhopisov s pohyblivou úrokovou sadzbou môžu byť vystavení riziku kolísania úrokovej sadzby a neistote konečného úrokového výnosu*

Dlhopisy s pohyblivou úrokovou sadzbou sú zvyčajne volatilné investície. Majiteľ Dlhopisov s pohyblivou úrokovou sadzbou je vystavený riziku kolísania úrokovej sadzby a neistému úrokovému príjmu. V dôsledku kolísania úrokovej sadzby nie je možné vopred stanoviť výnosnosť Dlhopisov s pohyblivým úrokom.

Úrok Dlhopisov s pohyblivým úrokom vypočítaný s odkazom na jeden alebo viacero konkrétnych indexov referenčných hodnôt (každá z nich jednotlivito **Referenčná hodnota**), ako napr. medzibanková úroková referenčná sadzba v eurách (*Euro Interbank Offered Rate*) (ďalej len **EURIBOR**) alebo iná Referenčná hodnota, pričom každá z nich bude poskytnutá príslušným správcom. Referenčné hodnoty sa stali predmetom regulačného dohľadu a nedávnych národných aj medzinárodných regulačných odporúčaní a návrhov na reformu. Niektoré z týchto reforiem sú už účinné, zatiaľ čo ostatné sa ešte len budú implementovať. Medzinárodné snahy o reformu Referenčných hodnôt zahŕňajú Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/1011 z 8. júna 2016 o indexoch používaných ako referenčné hodnoty vo finančných nástrojoch a finančných zmluvách alebo na meranie výkonnosti investičných fondov (ďalej len **Nariadenie o Referenčných hodnotách**). Tieto reformy môžu spôsobiť, že príslušné Referenčné hodnoty budú fungovať inak ako v minulosti alebo dôjde k ich úplnému zrušeniu, resp. budú mať iné dôsledky, ktoré nemožno predvídať. Akýkoľvek z uvedených dôsledkov môže mať závažný negatívny dopad na Dlhopisy, ktoré sú spojené s takýmito Referenčnými hodnotami.

### Rizikové faktory spojené s oceňovaním, nákladmi, trhom a vysporiadaním

#### *Inflácia*

Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku a reálna hodnota investície do Dlhopisov môže klesať zároveň s tým, ako inflácia znižuje hodnotu meny. Inflácia tiež spôsobuje pokles reálneho výnosu z Dlhopisov. Ak výška inflácie prekročí výšku nominálnych výnosov z Dlhopisov, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude negatívna. Priemerná výška inflácie na Slovensku dosiahla v roku 2023 hodnotu 10,5 % (Zdroj: Štatistický úrad SR) a miera medziročnej inflácie v októbri 2024 dosiahla 3,5 %.

#### *Poplatky*

Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných sprostredkovateľom kúpy/predaja Dlhopisov alebo účtovaných relevantným zúčtovacím systémom používaným investorom.

#### *Menové riziko*

Ak sú Dlhopisy emitované v inej mene, ako je domáca mena Majiteľov Dlhopisov, investícia môže v prípade nepriaznivého pohybu výmenného kurzu meny stratiť svoju hodnotu.

#### *Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu*

Emitent má v úmysle požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy, ale aj keď Dlhopisy budú prijaté na obchodovanie (čo nemožno zaručiť), táto skutočnosť nemusí viesť k vyššej likvidite Dlhopisov. Na nelikvidnom trhu nemusí byť možné kedykoľvek predat' Dlhopisy za adekvátnu trhovú cenu. Emitent sa nezaviazal na spätný odkup Dlhopisov od Majiteľov Dlhopisov, t. j. likvidita nebude zabezpečovaná Emitentom. Žiadna dohoda o podpore likvidity nebola uzavretá ani s Vedúcim manažérom. Obchodovanie s Dlhopismi na Burze môže byť z viacerých dôvodov pozastavené, prerušené alebo ukončené, pričom na takúto udalosť/udalosti nemusí mať Emitent žiaden vplyv. Emitent vzhľadom na všeobecne nízku likviditu dlhopisov iných emitentov podnikajúcich v rovnakých segmentoch ako Skupina HB Reavis Investments predpokladá, že obchodovanie s Dlhopismi nebude likvidné, čo môže mať negatívny vplyv najmä na investorov, ktorí investovali do Dlhopisov za účelom ich obchodovania a vytvorenia zisku z ich obchodovania a nie držania do splatnosti, alebo investorov, ktorí budú nevyhnutne potrebovať získať likviditu.

### ***Riziko zvýšenia objemu dlhového financovania Ručiteľa alebo oslabenia zabezpečenia***

Napriek tomu, že nedodržanie limitu Finančného zadlženia Ručiteľa podľa Podmienok predstavuje Prípád neplnenia záväzkov, Ručiteľ neprijal v súvislosti s Ručiteľským vyhlásením žiadne ďalšie záväzky týkajúce sa obmedzenia výšky a podmienok akéhokoľvek budúceho dlhového financovania Ručiteľa či zriaďovania zabezpečenia na jeho majetok. Prijatie akéhokoľvek ďalšieho dlhového financovania (aj keď len do výšky povolenej v Podmienkach) či zriaďovanie zabezpečenia na ťarchu majetku Ručiteľa môže v konečnom dôsledku znamenať, že v prípade insolvenčného konania budú pohľadávky Majiteľov Dlhopisov uspokojené v menšej miere, ako keby k prijatiu takého dlhového financovania či zriadenia zabezpečenia na jeho majetok nedošlo.

### ***Riziko predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta***

Emitent môže byť oprávnený za podmienok uvedených v príslušných Konečných podmienkach rozhodnúť o predčasnom splatení Dlhopisov napríklad po spätnom odkúpení významnej časti danej Emisie alebo aj čisto na základe vlastného rozhodnutia, a to bez ohľadu na vôľu Majiteľov Dlhopisov. V takom prípade Emitent k stanovenému dňu predčasnej splatnosti zaplatí Majiteľom Dlhopisov ich menovitú hodnotu, pomernú časť úrokového výnosu akumulovaného do dňa predčasnej splatnosti a prípadne určitý mimoriadny výnos, ak je stanovený v Konečných podmienkach. Pri predčasnej splatnosti Emisie tak môže byť celkový výnos z Dlhopisov nižší než Majitelia Dlhopisov očakávali až do doby ich konečnej splatnosti. Majitelia Dlhopisov, ktorí zamýšľali držať Dlhopisy do splatnosti, môžu byť v dôsledku predčasného splatenia Dlhopisov nútení vykonať zmeny vo svojom portfóliu či investičnej stratégii skôr, než pôvodne očakávali.

### ***Riziko právneho rámca týkajúceho sa Dlhopisov***

#### ***Riziko absencie zákonného ručenia alebo schémy ochrany vkladov***

Emitent nie je bankou ani regulovanou inštitúciou. Na pohľadávky Majiteľov dlhopisov sa pre prípad neschopnosti Emitenta splatiť svoje záväzky z vydaných Dlhopisov nevzťahuje žiadne zákonné ručenie podľa práva Slovenskej republiky, schéma ochrany alebo iné podobné poistenie ani právo na plnenie, napr. z Garančného fondu investícií.

#### ***Riziko podriadenosti***

Podľa zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len **Zákon o konkurze**), akýkoľvek záväzok Emitenta, ktorého veriteľom je alebo kedykoľvek počas jeho existencie bola osoba, ktorá je alebo bola spriaznenou osobou Emitenta vo význame podľa § 9 Zákona o konkurze (ďalej len **Spriaznený záväzok**) (A) bude v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike automaticky na základe zákona podriadený všetkým ostatným nepodriadeným záväzkom Emitenta a takýto Spriaznený záväzok nebude uspokojený skôr ako budú uspokojené všetky ostatné nepodriadené záväzky Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do konkurzu na majetok Emitenta; (B) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť uspokojený rovnakým alebo lepším spôsobom ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do reštrukturalizácie Emitenta. Vzhľadom na znenie Zákona o konkurze, uvedené môže znamenať, že veriteľom Spriazneného záväzku sa môže stať aj Majiteľ Dlhopisov, ktorý sám nie je spriaznený s Emitentom, ak nadobudne Dlhopisy, ktoré kedykoľvek v minulosti boli vo vlastníctve osoby spriaznenej s Emitentom. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. V zmysle § 95 ods. 4 Zákona o konkurze sa predpokladá, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisov nadobudnutých na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.

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

Investori by sa nemali pri nadobudnutí, predaji či splatení Dlhopisov spoliehať na stručné a všeobecné zhrnutie daňových otázok obsiahnutých v tomto Základnom prospekte, ale mali by sa poradiť s ohľadom na ich individuálne zdanenie 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.

Výnosy z Dlhopisov podliehajú zrážkovej dani v prípade, ak sú Majiteľmi Dlhopisov daňovníci, ktorými sú fyzické osoby – rezidenti v Slovenskej republike, daňovníci nezaloženými alebo nezriadenými na podnikanie a NBS. Navyše, zrážková daň môže byť uplatnená v prípade, ak Majitelia Dlhopisov nepredložia doklady o daňovej rezidencii alebo iné údaje na to, aby platby z Dlhopisov mohli byť vykonané bez zrážok. Meniace sa daňové predpisy vytvárajú negatívne vyhliadky na predvídateľnosť a stabilitu slovenského daňového prostredia. Majiteľ Dlhopisov musí znášať všetky daňové povinnosti, ktoré môžu vyplývať z akejkoľvek platby v súvislosti s Dlhopismi bez ohľadu na jurisdikciu, vládny či regulačný orgán, štátny útvar, miestne daňové požiadavky či poplatky. Emitent ani Ručiteľ nebudú Majiteľom Dlhopisov kompenzovať žiadne zaplatené dane, poplatky ani iné náklady alebo zrážky.

### ***Riziká vzťahujúce sa k zabezpečeniu***

#### ***Záväzky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené***

Záväzky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené. V prípade konkurzného konania na majetok Ručiteľa by mali Majitelia Dlhopisov v porovnaní s tzv. zabezpečenými veriteľmi slabšie postavenie, keďže zabezpečení veritelia majú

najmä právo, aby ich zabezpečená pohľadávka bola uspokojená z výťažku speňaženia veci, ktorou bola zabezpečená. Pohľadávky nezabezpečených veriteľov sa tak v zásade uspokojujú zo speňaženia majetku, ktorý nebol predmetom zabezpečenia, a to pomerne, pokiaľ výnos zo speňaženia nie je dostatočný na plné uhradenie všetkých nezabezpečených pohľadávok.

#### ***Riziko spojené s obmedzením výšky záväzkov Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia***

Záväzky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia sú obmedzené do celkovej výšky 1,5-násobku maximálneho objemu Dlhopisov, teda 90 000 000 EUR, a vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu. Z tohto vyplýva, že ak by ktorýkoľvek Majiteľ Dlhopisov uplatnil nárok voči Ručiteľovi z Ručiteľského vyhlásenia po tom, čo Ručiteľ už splnil alebo sa stal povinný splniť záväzky voči iným Majiteľom Dlhopisov vo výške 90 000 000 EUR, Ručiteľ nebude povinný na žiadne ďalšie plnenie voči takému Majiteľovi Dlhopisov. Podobne, ak by nárok ktoréhokoľvek Majiteľa Dlhopisov vo vzťahu k jednému konkrétnemu Dlhopisu presiahol 1,5-násobok Menovitej hodnoty daného Dlhopisu, Ručiteľ nebude povinný uspokojiť takýto nárok v časti presahujúcej 1,5-násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu.

#### ***Riziko vymáhania nárokov v rôznych jurisdikciách***

Dlhopisy budú vydané Emitentom, ktorý je založený podľa slovenského práva, a budú zabezpečené ručením zo strany Ručiteľa, ktorý má právnu formu akciovej spoločnosti (*société anonyme*) podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva.

Dlhopisy a Ručiteľské vyhlásenie sa riadia právom Slovenskej republiky. Na účely vymáhania akýchkoľvek súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi a/alebo Ručiteľovi súvisiacich so zakúpením alebo v súvislosti s držaním Dlhopisov sú príslušné súdy Slovenskej republiky.

V Luxemburskom veľkovoľvodstve je priamo aplikovateľné Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1215/2012 z 12. decembra 2012 o právomoci a o uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach (ďalej len **Nariadenie Brusel I (recast)**). Na základe Nariadenia Brusel I (recast) sú s určitými výnimkami uvedenými v tomto nariadení súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v členských štátoch EÚ (vrátane Slovenskej republiky), v občianskych a obchodných veciach vykonateľné v Luxemburskom veľkovoľvodstve a naopak, súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v Luxemburskom veľkovoľvodstve v občianskych a obchodných veciach sú vykonateľné v členských štátoch EÚ (vrátane Slovenskej republiky). Nariadenie Brusel I (recast) však nie je priamo aplikovateľné v Spojenom kráľovstve po jeho vystúpení z Európskej únie.

V prípade úpadku, konkurzu alebo inej podobnej udalosti môže byť súdne konanie vo vzťahu k Ručiteľovi začaté aj v Luxemburskom veľkovoľvodstve. Takéto viac-jurisdikčné súdne konania sú spravidla komplikované a nákladné pre veriteľov a môžu mať za následok väčšiu neistotu a omeškanie týkajúce sa vynútiteľnosti práv z Ručiteľského vyhlásenia. Okrem toho nemožno jednoznačne určiť, v akej krajine by sa mohlo viesť v súvislosti s Ručiteľom konkurzné konanie. Príslušnosť insolvenčného súdu by sa posudzovala v závislosti od určenia centra hlavných záujmov Ručiteľa podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2015/848 z 20. mája 2015 o insolvenčnom konaní. Na Ručiteľa sa môžu preto vzťahovať aj iné než luxemburské insolvenčné právne predpisy. Všetky tieto okolnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť schopnosť Majiteľov Dlhopisov vymôcť svoje práva vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia.

### **3. Prehlásenie zodpovednosti**

HB Reavis Investments Finance SK s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 55 753 621, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 172632/B ako Emitent vyhlasuje, že je výhradne zodpovedná za informácie uvedené v Základnom prospekte.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v Základnom prospekte v súlade so skutočnosťou, a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli nepriaznivo ovplyvniť význam Základného prospektu.

#### 4. Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu

V Základnom prospekte, konkrétne v bode 11.9 Základného prospektu „*Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta*“ a v bode 12.9 Základného prospektu „*Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa*“ sú formou odkazov uvedené nasledujúce informácie:

- (1) auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta k 11. októbru 2023 pripravená v súlade so SAS (<https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2023/11/HB-Reavis-Inv.Finance-SK-UZ-11.10.2023.pdf>);
- (2) neauditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta k 31. decembru 2023 pripravená v súlade so SAS ([https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2024/12/HBRIF\\_UZ-2023.pdf](https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2024/12/HBRIF_UZ-2023.pdf));
- (3) neauditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta k 30. júnu 2024 pripravená v súlade so SAS (<https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2024/08/HB-Reavis-Inv.Finance-SK-30.6.2024.pdf>);
- (4) auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2022 pripravená v súlade s IFRS ([https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2023/12/HBRIH\\_CFS\\_2022\\_SK.pdf](https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2023/12/HBRIH_CFS_2022_SK.pdf));
- (5) auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2023 pripravená v súlade s IFRS ([https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2024/08/HBRIH\\_2023\\_SK-Final.pdf](https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2024/08/HBRIH_2023_SK-Final.pdf)); a
- (6) neauditovaná skrátená konsolidovaná priebežná účtovná závierka Ručiteľa za obdobie 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2024 pripravená v súlade s IAS 34 ([https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2024/11/HB-Reavis-Holding-SA\\_HY2024\\_SK.pdf](https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2024/11/HB-Reavis-Holding-SA_HY2024_SK.pdf)).

Všetky uvedené účtovné závierky sú k dispozícii v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://hbreavis.com/bond/hbreavis-investments-finance-sk/>.

Základný prospekt musí byť čítaný spolu s vyššie uvedenými účtovnými závierkami Emitenta a Ručiteľa, ktoré sú začlenené do a tvoria časť Základného prospektu.

Všetky vyššie uvedené účtovné závierky Ručiteľa vrátane správ nezávislého audítora boli originálne zostavené v anglickom jazyku. Na účely Základného prospektu je uvedený originál správ nezávislého audítora (ak je relevantné) a preklad všetkých vyššie uvedených účtovných závierok Ručiteľa do slovenského jazyka.



## 5. Dostupné dokumenty

- (1) Dokumenty bezplatne prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://hbreavis.com/bond/hb-reavis-investments-finance-sk/> do doby splatenia príslušnej emisie Dlhopisov:
- (a) Základný prospekt a jeho aktualizácie prostredníctvom dodatku/dodatkov k Základnému prospektu (ďalej len **Dodatok/Dodatky k Základnému prospektu**);
  - (b) príslušné Konečné podmienky vyhotovené k jednotlivej emisii Dlhopisov;
  - (c) príslušný súhrn emisie (ak bude vyhotovený) k jednotlivej emisii Dlhopisov, ktorý bude priložený k príslušným Konečným podmienkam (ďalej len **Súhrn emisie**);
  - (d) zakladateľská listina Emitenta;
  - (e) spoločenská zmluva Ručiteľa / stanovy Ručiteľa;
  - (f) oznamy pre Majiteľov Dlhopisov príslušnej emisie Dlhopisov; a
  - (g) zápisnice zo Schôdzí Majiteľov Dlhopisov príslušnej emisie Dlhopisov.
- (2) Dokumenty bezplatne prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://hbreavis.com/bond/hb-reavis-investments-finance-sk/> počas platnosti Základného prospektu:
- (a) Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta k 11. októbru 2023 pripravená v súlade so SAS;
  - (b) Neauditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta k 31. decembru 2023 pripravená v súlade so SAS;
  - (c) Neauditované individuálne účtovné výkazy Emitenta k 30. júnu 2024 pripravené v súlade so SAS;
  - (d) Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2022 pripravená v súlade s IFRS;
  - (e) Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2023 pripravená v súlade s IFRS; a
  - (f) Neauditovaná skrátená konsolidovaná priebežná účtovná závierka Ručiteľa pripravená v súlade s IAS 34 za obdobie 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2024.

## 6. Všeobecné informácie

- (1) **Administrátor, Kótačný agent a Agent pre výpočty.** Administrátorom, Kótačným agentom a Agentom pre výpočty je spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a.s.
- (2) **Aranžér.** Emitent vymenoval Slovenskú sporiteľňu, a.s. za aranžéra pre celý Program.
- (3) **IAS 34.** V Základnom prospekte znamená IAS 34 medzinárodný štandard pre finančné výkazníctvo IAS 34 – Finančné vykazovanie v priebehu účtovného obdobia (ďalej len **IAS 34**).
- (4) **IFRS.** Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Ručiteľa vychádzajú z jeho účtovných závierok zostavených podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo vrátane výkazníctva podľa štandardu IAS 34 zavedeného Európskou úniou (ďalej len **IFRS**).
- (5) **Informácie od tretej strany a vyhlásenie znalcov.** V časti 2. Základného prospektu „*Rizikové faktory*“ použil Emitent verejne dostupné informácie zverejnené na webovom sídle (i) Štatistického úradu Slovenskej republiky na adrese <https://slovak.statistics.sk/>, (ii) Maďarskej národnej banky na adrese [https://www.mnb.hu/en/jegybanki\\_alapkamat\\_alakulasa](https://www.mnb.hu/en/jegybanki_alapkamat_alakulasa) a (iii) Poľskej národnej banky na adrese <https://nbp.pl/en/monetary-policy/mpc-decisions/interest-rates/>. Emitent potvrdzuje, že informácie pochádzajúce od tretej strany boli presne reprodukované a podľa najlepšej vedomosti Emitenta neboli vynechané žiadne skutočnosti, kvôli ktorým by reprodukované informácie boli nepresné alebo zavádzajúce. Základný prospekt neobsahuje žiadne vyhlásenie alebo správu pripisovanú určitej osobe ako znalcovi.
- (6) **Jazyk Základného prospektu.** Základný prospekt bol vyhotovený a schválený NBS v slovenskom jazyku. Pokiaľ bude Základný prospekt preložený do iného jazyka, je v prípade výkladového rozporu medzi znením Základného prospektu v slovenskom jazyku a znením Základného prospektu v inom jazyku rozhodujúce znenie Základného prospektu v slovenskom jazyku.
- (7) **Kvalifikovaný investor.** Pojem „kvalifikovaný investor“ v akomkoľvek gramatickom tvare má v Základnom prospekte význam, aký mu prisudzuje článok 2 písm. e) Nariadenia o prospekte, na účely ponuky v Slovenskej republike a inom členskom štáte Európskej únie.
- (8) **Meny.** V Základnom prospekte, ak nie je uvedené inak, odkazy na **EUR** alebo **euro** sa týkajú meny zavedenej na začiatku tretej etapy Európskej hospodárskej a menovej únie a ako sú definované v článku 2 nariadenia Rady (ES) č. 974/98 z 3. mája 1998 o zavedení eura v znení zmien a doplnení, zatiaľ čo odkazy na **PLN** sa vzťahujú na zákonnú menu Poľska, odkazy na **GBP** sa týkajú zákonnej meny Spojeného kráľovstva, odkazy na **CZK** sa vzťahujú na zákonnú menu Českej republiky a odkazy na **HUF** sa vzťahujú na zákonnú menu Maďarska.
- (9) **Prehlásenie Emitenta.** Emitent neschválil vykonanie žiadneho iného vyhlásenia, ani poskytnutie akýchkoľvek iných informácií o Emitentovi alebo Dlhopisoch, než aké sú obsiahnuté v Základnom prospekte. Na žiadne takéto iné vyhlásenia ani informácie sa nedá spoľahnúť v tom zmysle, že by boli schválené Emitentom ani, že je Emitent za takéto informácie zodpovedný. Poskytnutie Základného prospektu v ktorýkoľvek okamih neznamená, že informácie v ňom uvedené sú správne v ktoromkoľvek okamihu po dátume vyhotovenia Základného prospektu. Pokiaľ nie je uvedené inak, sú všetky informácie v Základnom prospekte uvedené k dátumu vyhotovenia Základného prospektu.
- (10) **Ručiteľské vyhlásenie.** Ručiteľské vyhlásenie za záväzky HB Reavis Investments Finance SK s. r. o. ako emitenta Dlhopisov, vydávaných v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 60 000 000 EUR je uvedené v prílohe č. 1 Základného prospektu.
- (11) **SAS.** Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta vychádzajú z jeho účtovnej závierky zostavenej podľa Slovenských účtovných štandardov (ďalej len **SAS**).
- (12) **Súhlasy.** Pred vydaním Dlhopisov získa Emitent všetky potrebné súhlasy, rozhodnutia a schválenia v zmysle právnych predpisov Slovenskej republiky a tiež v zmysle interných predpisov Emitenta.
- (13) **Štatutárni audítori Emitenta.** Audítorom Emitenta je Ing. Henrieta Molnárová, Narcisová 20, 979 01 Rimavská Sobota, Slovenská republika, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 651.
- (14) **Štatutárni audítori Ručiteľa.** Audítorom Ručiteľa za obdobie, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie je spoločnosť KPMG Audit S.a r.l., so sídlom 39, avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B149133.
- (15) **Údaje overené audítorom.** Okrem údajov pochádzajúcich z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 11. októbru 2023 a auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za roky končiacie sa 31. decembra 2023 a 31. decembra 2022 sa v Základnom prospekte nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu. Žiadny audítor neoveril Základný prospekt ako celok.

- (16) **Úverové a indikatívne ratingy.** Emitentovi, Ručiteľovi ani Dlhopisom nebol pridelený rating spoločnosťou registrovanou podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 zo 16. septembra 2009 o ratingových agentúrach. Samostatné finančné hodnotenie Dlhopisov nebolo vykonané, a Dlhopisy preto nemajú samostatný rating, ani sa neočakáva, že Dlhopisom bude rating pridelený.
- (17) **Vedúci (spolu) manažéri.** Emitent môže okrem Slovenskej sporiteľne, a.s. (ktorá vystupuje ako Vedúci manažér) vymenovať ďalšie finančné inštitúcie za Vedúcich (spolu) manažérov na konečné umiestnenie niektorých emisií Dlhopisov v Slovenskej republike, ako aj na území iných členských štátov EHP a Spojeného kráľovstva. Menovaní Vedúci (spolu) manažéri danej emisie budú uvedení v Konečných podmienkach.
- (18) **Výhľadové vyhlásenia.** Niektoré informácie v Základnom prospekte sa týkajú zámerov a plánov Emitenta alebo Ručiteľa alebo budúcich trendov, ktoré sa ich týkajú. Pri uvádzaní takýchto informácií pochádzajúcich z interných odhadov a analýz Emitent a/alebo Ručiteľ vynaložili všetku primeranú starostlivosť, avšak presnosť takýchto informácií Emitent ani Ručiteľ nemôžu zaručiť. Akékoľvek predpoklady a výhľady týkajúce sa budúceho vývoja Emitenta alebo Ručiteľa, ich finančnej situácie, podnikateľskej činnosti alebo postavenia na trhu nemožno pokladať za vyhlásenie či záväzný sľub Emitenta alebo Ručiteľa týkajúci sa budúcich udalostí alebo výsledkov, vzhľadom na to, že tieto budúce udalosti a výsledky závisia na okolnostiach a udalostiach, ktoré Emitent alebo Ručiteľ nemôžu úplne alebo sčasti ovplyvniť. Investori, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov by mali uskutočniť vlastnú analýzu akýchkoľvek vývojových trendov alebo výhľadov uvedených v Základnom prospekte a svoje investičné rozhodnutia založiť na výsledkoch takýchto samostatných analýz.
- (19) **Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi.** *Tento text je len zhrnutím určitých ustanovení slovenského práva týkajúcich sa vymáhania súkromnoprávných nárokov spojených s Dlhopismi voči Emitentovi. Toto zhrnutie nepopisuje vymáhanie nárokov voči Emitentovi podľa práva akéhokoľvek iného štátu. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu vyhotovenia Základného prospektu a môže podliehať následnej zmene (i s prípadnými retroaktívnymi účinkami). Informácie uvedené v tomto bode sú predložené len ako všeobecné informácie o právnej situácii. Investori by sa nemali spoliehať na informácie tu uvedené a odporúča sa im, aby posúdili otázky vymáhania súkromnoprávných záväzkov voči Emitentovi so svojimi právnymi poradcami.*

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

V Slovenskej republike je priamo aplikovateľné Nariadenie Brusel I (recast). Na základe Nariadenia Brusel I (recast) sú s určitými výnimkami uvedenými v tomto nariadení súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v členských štátoch EÚ, v občianskych a obchodných veciach vykonateľné v Slovenskej republike a naopak, súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v Slovenskej republike v občianskych a obchodných veciach sú vykonateľné v členských štátoch EÚ.

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

- (20) **Výnos do splatnosti.** Výnos do splatnosti, ktorý bude uvedený v príslušných Konečných podmienkach príslušnej emisie Dlhopisov s fixnou úrokovou sadzbou sa vypočíta ako vnútorná miera výnosnosti príslušných Dlhopisov k Dátumu emisie. Vnútorná miera výnosnosti je definovaná ako diskontná sadzba, pri ktorej súčasná hodnota všetkých budúcich peňažných tokov z Dlhopisov je rovná počiatkovej investícii do nich. Ako už bolo uvedené vyššie, výnos do splatnosti sa vypočítava k Dátumu emisie na základe Emisného kurzu. Tento výpočet výnosu nemožno považovať za indikáciu skutočného budúceho výnosu z Dlhopisov.

## 7. Upozornenia a obmedzenia

- (1) **Alternatívne ukazovatele výkonnosti.** Skupina HB Reavis Investments používa určité pomery a ukazovatele zahrnuté v tomto Základnom prospekte, ktoré sa definujú ako „alternatívne ukazovatele výkonnosti“ (každý ďalej len **APM**) podľa usmernenia pre alternatívne ukazovatele výkonnosti uverejnené Európskym orgánom pre cenné papiere a trhy dňa 5. októbra 2015. Skupina HB Reavis Investments prezentuje APM pretože verí, že pomáhajú investorom lepšie porovnať jej ukazovatele (likviditu, zadlženie a veľkosť) za reportované obdobia.

APM nie sú účtovné ukazovatele podľa IFRS a nemusia byť dovolené prezentovať ich v konsolidovaných finančných výsledkoch Skupiny HB Reavis Investments alebo v poznámkach k finančným výsledkom. Tieto APM nemusia byť porovnateľné s podobne nazývanými ukazovateľmi iných spoločností. Vstupy týchto APM neboli auditované v súlade s IFRS alebo všeobecne akceptovanými účtovnými metódami. Vo vyhodnocovaní týchto APM by investori mali pozorne zvážiť finančne výkazy na ktoré tento Základný prospekt odkazuje. Hoci niektoré informácie pochádzali z konsolidovaných finančných výkazoch, tieto informácie neboli podrobené auditu štatutárneho audítora Emitenta ani Ručiteľa.

Konkrétne Skupina HB Reavis Investments v Základnom prospekte uvádza nasledujúce APM:

- (a) **Hodnota čistého majetku (NAV)** sa vypočítava z konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa ako súčet vlastného imania pripísaného vlastníkom Ručiteľa a odložených záväzkov z dane z príjmov (vrátane spoločných podnikov) znížený o pohľadávky a úvery poskytnuté subjektom spriaznených osôb pod spoločnou kontrolou.
- (b) **Pomer hrubého zadlženia** Skupiny je pomer medzi súčtom krátkodobých a dlhodobých pôžičiek a úverov Skupiny (vrátane pôžičiek spojených s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj, a bez ostatných zadlžeností) a celkovými aktívami Skupiny v percentách.
- (2) **Dôležité upozornenia ohľadom spoľahlivosti a aktuálnosti údajov.** Emitent potvrdil Aranžérovi, že Základný prospekt obsahuje všetky informácie, ktoré sú (v rámci Programu, emisie, ponuky a predaja Dlhopisov) podstatné; že takéto informácie sú vo všetkých podstatných ohľadoch pravdivé a presné a nie sú v žiadnom podstatnom ohľade zavádzajúce; že akékoľvek názory, predpovede alebo zámery vyjadrené v Základnom prospekte sú čestné, resp. uskutočnené čestným spôsobom a nie sú zavádzajúce v žiadnom podstatnom ohľade; že v tomto Základnom prospekte nie je opomenutá žiadna podstatná skutočnosť potrebná na to, aby takéto informácie, názory, predpovede alebo zámery (v súvislosti s Programom, emisiou, ponukou a predajom Dlhopisov) neboli zavádzajúce v žiadnom podstatnom ohľade; a že boli vykonané všetky náležité šetrenia na overenie týchto skutočností.

Žiadna osoba nie je v súvislosti s Programom, Emitentom, Ručiteľom, emisiou, ponukou alebo predajom Dlhopisov oprávnená poskytnúť akékoľvek informácie alebo urobiť akékoľvek vyjadrenie, ktoré nie je obsiahnuté v tomto Základnom prospekte alebo v inom verejne dostupnom dokumente. Ak sa takéto informácie alebo vyjadrenie poskytnú alebo urobia, nemožno sa na ne spoliehať ako na schválené Emitentom, Ručiteľom, Aranžérom alebo ktorýmkoľvek Vedúcim (spolu) manažérom.

Aranžér neschválil, resp. nezávisle neoveroval celý alebo časť Základného prospektu a neposkytuje žiadne vyhlásenie alebo záruku ani nepreberá akúkoľvek zodpovednosť za presnosť alebo úplnosť informácií obsiahnutých v tomto Základnom prospekte. Poskytnutie Základného prospektu alebo akýchkoľvek Konečných podmienok, ani ponúkание, predaj alebo doručenie akéhokoľvek Dlhopisu za žiadnych okolností neznamená ani neposkytuje záruku, že informácie obsiahnuté v tomto Základnom prospekte sú pravdivé a presné po dátume Základného prospektu (resp. dátume jeho aktualizácie) alebo že nedošlo k žiadnej nepriaznivej zmene alebo akejkoľvek udalosti, ktorá by mohla zapríčiniť akúkoľvek nepriaznivú zmenu vo vyhlídkach alebo finančnej alebo obchodnej pozícii Emitenta či Ručiteľa od dátumu Základného prospektu (resp. dátumu jeho aktualizácie), alebo že akékoľvek iné informácie poskytnuté v súvislosti s Programom sú pravdivé a presné kedykoľvek po dátume, kedy boli poskytnuté.

Aranžér a Vedúci (spolu) manažéri nemajú žiadnu povinnosť skúmať finančnú situáciu alebo iné záležitosti Emitenta alebo Ručiteľa počas trvania Programu alebo poskytnúť poradenstvo akémukoľvek investorovi do Dlhopisov emitovaných v rámci Programu o akýchkoľvek informáciách, o ktorých sa dozvedel.

Informácie uvedené v častiach Základného prospektu 13. „Základný popis zdaňovania v Slovenskej republike“ a 6. „Všeobecné informácie“ – bod (19) „Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi“ sú uvedené iba ako všeobecné a nie vyčerpávajúce informácie vychádzajúce zo stavu legislatívy k dátumu Základného prospektu. Potenciálni investori do Dlhopisov by sa mali spoliehať výhradne na vlastnú analýzu faktorov uvedených v týchto častiach Základného prospektu a na svojich vlastných právnych, daňových a iných odborných poradcov. Prípadným zahraničným investorom do Dlhopisov sa odporúča konzultovať so svojimi právnymi a inými poradcami ustanovenia príslušných právnych predpisov, najmä ohľadom devízovej regulácie a daňových predpisov Slovenskej republiky, krajiny, ktorej sú rezidentmi a prípadne iných relevantných štátov, ako aj ohľadom každej relevantnej medzinárodnej dohody a ich dopad na konkrétne investičné rozhodnutie.

- (3) **Iné ukazovatele.** Skupina HB Reavis Investments tiež používa nasledovné pomery a iné ukazovatele zahrnuté v tomto Základnom prospekte:
- (a) **Hrubá hodnota výstavby (GDV)** je odhadovaná konečná hodnota projektu určená externými znalcami za predpokladu že je stavba dokončená a plne prenajatá. Vychádza z výhľadov a predpokladov znalca alebo manažmentu ohľadne maximálne dosiahnuteľných nájomov, výnosov, obdobia bez nájomcov a nájomných stimulov;
  - (b) **Hrubá prenajíateľná plocha (GLA)** vyjadruje celkovú plochu užívanej a obsadenej alebo v súčasnosti neprenajatej plochy nehnuteľnosti;
  - (c) **Odhadovaná hodnota nájomného (ERV)** je odhad externého znalca alebo manažmentu ohľadne nájomného na a voľnom trhu, ktorý by sa v deň ocenenia mohol odôvodnene očakávať pri novom nájme alebo prehodnotení nájomného v nehnuteľnosti, za predpokladov, že projekt je plne prenajatý a projekt je prenajatý na trhovom základe a nezávislým spôsobom;
  - (d) **Trhová hodnota (FMV)** znamená odhadovanú sumu, za ktorú sa majetok môže vymieňať v deň ocenenia medzi ochotným kupujúcim a ochotným predávajúcim v nezávislej transakcii po riadnom prieskume trhu, pričom strany konajú vedome, obozretne a bez nátlaku. Trhová hodnota nehnuteľnosti (ak nie je odpredaná) je zvyčajne určovaná nezávislými znalcami – tretou stranou. V prípade nedávno nadobudnutých alebo odpredaných nehnuteľností sa ako trhová hodnota nehnuteľnosti používa skôr obstarávacía cena alebo v prípade odpredaja predajná cena nehnuteľnosti, než hodnota stanovená nezávislým ocenením tretou stranou;
  - (e) **Vážená priemerná zostávajúca doba nájmu (WAULT)** je ukazovateľ, ktorý vyjadruje priemernú zostávajúcu dobu platnosti nájomných zmlúv, váženú podľa výšky príjmom z prenájmu.
- (4) **Obmedzenia týkajúce sa šírenia Základného prospektu a ponuky Dlhopisov.** Rozširovanie Základného prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené právnymi predpismi. Základný prospekt bol schválený iba NBS na účely verejnej ponuky niektorých emisií Dlhopisov v Slovenskej republike a prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy. Dlhopisy nie sú a nebudú registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym či iným orgánom iného štátu. Ponuka Dlhopisov v ktoromkoľvek inom štáte je preto možná iba v rozsahu v akom sa pre takú ponuku nepožaduje schválenie alebo notifikácia Základného prospektu a zároveň musia byť splnené všetky ďalšie podmienky podľa právnych predpisov daného štátu.
- Osobitne, Dlhopisy nie sú a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933, a preto nesmú byť ponúkané, predávané, ani akokoľvek poskytované na území Spojených štátov amerických alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických inak, ako na základe výnimky z registračných povinností podľa uvedeného zákona alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha. Osoby, ktorým sa dostane Základný prospekt do rúk, sú povinné oboznámiť sa so všetkými vyššie uvedenými obmedzeniami, ktoré sa na ne môžu vzťahovať, a takéto obmedzenia dodržiavať. Základný prospekt sám o sebe nepredstavuje ponuku na predaj, ani výzvu na zadávanie ponúk ku kúpe Dlhopisov v akomkoľvek štáte.
- U každej osoby, ktorá nadobúda Dlhopisy, sa bude mať za to, že vyhlásila a súhlasí s tým, že (i) táto osoba je uzrozumená so všetkými príslušnými obmedzeniami týkajúcimi sa ponuky a predaja Dlhopisov, ktoré sa na ňu a príslušný spôsob ponuky či predaja vzťahujú, (ii) táto osoba ďalej neponúkne na predaj a ďalej nepredá Dlhopisy bez toho, aby boli dodržané všetky príslušné obmedzenia, ktoré sa na takú osobu a príslušný spôsob ponuky a predaja vzťahujú a (iii) predtým, ako by Dlhopisy mala ďalej ponúknuť alebo ďalej predat', táto osoba bude kupujúcich informovať o tom, že ďalšie ponuky alebo predaj Dlhopisov môžu podliehať v rôznych štátoch zákonným obmedzeniam, ktoré je nutné dodržiavať.
- Okrem vyššie uvedeného Emitent žiada všetkých nadobúdateľov Dlhopisov, aby dodržiavali ustanovenia všetkých príslušných právnych predpisov (vrátane právnych predpisov Slovenskej republiky), kde budú distribuovať, sprístupňovať alebo inak dávať do obehu Základný prospekt, vrátane prípadných Dodatkov k Základnému prospektu, jednotlivé Konečné podmienky alebo iný ponukový alebo propagačný materiál alebo informácie súvisiace s Dlhopismi, a to vo všetkých prípadoch na vlastné náklady a bez ohľadu na to, či Základný prospekt alebo Dodatky k Základnému prospektu, jednotlivé Konečné podmienky alebo iný ponukový alebo propagačný materiál alebo informácie s Dlhopismi súvisiace budú zachytené v písomnej alebo elektronickej alebo inej nehmotnej podobe.
- (5) **Osobitné obmedzenia týkajúce sa MiFID II.** Konečné podmienky budú obsahovať základné údaje o analýze cieľového trhu pre Dlhopisy a vhodných distribučných kanálov pre Dlhopisy. Akákoľvek osoba, ktorá následne predáva alebo odporúča Dlhopisy (ďalej len **Distribútor**) by mala vziať do úvahy túto analýzu cieľového trhu. Každý Distribútor, ktorý podlieha pravidlám smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi, ktorou sa mení smernica 2002/92/ES a smernica 2011/61/EÚ 2014/65/EÚ, vrátane všetkých jej vykonávacích predpisov a implementácií do príslušného národného práva (ďalej len

**MiFID II**) je však zodpovedný za vykonanie svojej vlastnej analýzy cieľového trhu v súvislosti s Dlhopismi (buď prijatím alebo vylepšením posúdenia cieľového trhu) a určenie vlastných vhodných distribučných kanálov. Vedúci manažér a každý Vedúci (spolu) manažér bude zodpovedať ako tvorca produktu vždy len vo vzťahu k ponuke Dlhopisov, ktorú aj sám vykonáva.

Ak sa to uvedie v Konečných podmienkach, Dlhopisy nie sú určené na ponuku, predaj alebo sprístupnenie iným spôsobom a nemali by byť ponúkané, predávané alebo iným spôsobom sprístupnené akémukoľvek neprofesionálnemu (retailovému) klientovi (investorovi) v ktoromkoľvek členskom štáte EHP alebo v Spojenom kráľovstve.

- (6) **Samostatné posúdenie investormi.** Potenciálny investor do Dlhopisov si musí sám podľa svojich pomerov určiť vhodnosť investície do Dlhopisov. Každý investor by mal predovšetkým:
- (a) mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, posúdenie výhod a rizík investície do Dlhopisov a zhodnotenie informácií obsiahnutých v tomto Základnom prospekte a jeho prípadných dodatkoch (nech už sú tieto informácie uvedené vo vyššie uvedených dokumentoch priamo alebo odkazom);
  - (b) mať znalosti o primeraných analytických nástrojoch na ocenenie investícií do Dlhopisov a mať k nim prístup a byť schopný posúdiť vplyv investícií do Dlhopisov na svoju finančnú situáciu a/alebo na svoje celkové investičné portfólio, a to vždy v kontexte svojej konkrétnej finančnej situácie;
  - (c) mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká spojené s investíciami do Dlhopisov vrátane možného kolísania hodnoty Dlhopisov;
  - (d) úplne rozumieť Podmienkam, údajom uvedeným v tomto Základnom prospekte a byť oboznámený so správaním, či vývojom akéhokoľvek príslušného ukazovateľa alebo finančného trhu;
  - (e) byť schopný vyhodnotiť (buď sám alebo s pomocou finančného poradcu) možné scenáre ďalšieho vývoja ekonomiky, úrokových sadzieb alebo iných faktorov, ktoré môžu mať vplyv na jeho investíciu a na jeho schopnosť niesť možné riziká.
- (7) **Schválenie Základného prospektu.** Pokiaľ nie je uvedené inak, sú všetky informácie v Základnom prospekte uvedené k dátumu jeho vyhotovenia. Základný prospekt môže byť aktualizovaný v zmysle článku 23 Nariadenia o prospekte formou dodatku k Základnému prospekte. V zmysle príslušných právnych predpisov podlieha dodatok k Základnému prospektu schváleniu NBS a následnému zverejneniu, rovnako ako samotný Základný prospekt.
- NBS schválila Základný prospekt ako dokument, ktorý spĺňa normy úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti uvedené v Nariadení o prospekte. Takéto schválenie by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta ani za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Základného prospektu. Základný prospekt neobsahuje všetky riziká spojené s investovaním do Dlhopisov, aj keď sa Emitent nazdáva, že uviedol všetky významné riziká týkajúce sa investovania do Dlhopisov. Potenciálni investori by mali samostatne posúdiť vhodnosť investovania do Dlhopisov.**
- (8) **Správcovia referenčných hodnôt.** Úroky splatné ohľadom Dlhopisov s pohyblivou úrokovou sadzbou budú vypočítané s odkazom na Referenčné hodnoty ako napr. EURIBOR, ktoré budú špecifikované v príslušných Konečných podmienkach. K dátumu Základného prospektu sú správcovia používaných Referenčných hodnôt zapísaní v registri správcov ESMA podľa článku 36 Nariadenia o Referenčných hodnotách.
- (9) **Úplnosť Základného prospektu.** Základný prospekt musí byť čítaný spolu so všetkými Dodatkami k Základnému prospektu a dokumentmi a údajmi, ktoré sú do Základného prospektu začlenené prostredníctvom odkazov (pozri časť 4. Základného prospektu „*Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu*“). Úplnú informáciu o Emitentovi a Dlhopisoch je možné získať len kombináciou Základného prospektu (vrátane Dodatkov k Základnému prospektu a dokumentov a údajov zahrnutých prostredníctvom odkazov) a príslušných Konečných podmienok a príslušných Súhrnov emisií (ak budú vyhotovené).
- (10) **Zaokrúhľovanie.** Niektoré hodnoty uvedené v Základnom prospekte boli upravené zaokrúhlením. To okrem iného znamená, že hodnoty uvádzané pre rovnakú informačnú položku sa môžu na rôznych miestach mierne líšiť a hodnoty uvádzané ako súčet niektorých hodnôt nemusia byť aritmetickým súčtom hodnôt, z ktorých vychádzajú.
- (11) **Žiadne investičné odporúčanie.** Základný prospekt ani akékoľvek finančné informácie poskytnuté ohľadom Programu alebo emisie Dlhopisov neslúžia na poskytnutie základu pre kreditné alebo iné hodnotenie Emitenta, Ručiteľa alebo Dlhopisov. Základný prospekt ani žiadne Konečné podmienky nepredstavujú ponuku alebo výzvu na upisovanie alebo nákup akýchkoľvek Dlhopisov a nemajú byť považované za odporúčanie Emitenta, Ručiteľa, Aranžéra prípadne Vedúcich (spolu) manažérov alebo ktoréhokoľvek z nich, aby akýkoľvek čitateľ Základného prospektu alebo Konečných podmienok upísal alebo kúpil akékoľvek Dlhopisy. Každý príjemca Základného prospektu alebo Konečných podmienok by mal vykonať vlastné preskúmanie a posúdenie podmienok (finančných alebo iných) Emitenta a Ručiteľa potrebných na uskutočnenie investičného rozhodnutia ohľadom Dlhopisov.

## 8. Podmienky Dlhopisov

Táto časť Základného prospektu obsahuje niektoré informácie uvedené v hranatých zátvorkách, v ktorých nie sú doplnené konkrétne údaje, alebo ktoré obsahujú len všeobecný popis (resp. ich všeobecné zásady alebo alternatívy). Tieto, v čase vyhotovenia Základného prospektu neznáme údaje, ktoré sa týkajú Dlhopisov, stanoví Emitent pre jednotlivé emisie Dlhopisov v Konečných podmienkach (ako sú definované ďalej), ktoré budú vypracované a zverejnené vo forme uvedenej v časti 10. Základného prospektu označenej ako „Formulár Konečných podmienok“.

Pojem „Dlhopisy“ na účely tejto časti 8. Základného prospektu „Podmienky Dlhopisov“ znamená len dlhopisy príslušnej emisie a nemá byť interpretovaný ako všetky dlhopisy priebežne alebo opakovane vydávané Emitentom v rámci Programu.

Text uvedený v tejto časti 8. Základného prospektu „Podmienky Dlhopisov“ kurzívou je len návodom na zostavenie Konečných podmienok a nie je súčasťou konečného právne záväzného textu Podmienok príslušnej emisie Dlhopisov.

Všetky emisie Dlhopisov, ktoré budú vydávané v rámci Programu na základe tohto Základného prospektu sa budú riadiť Podmienkami Dlhopisov uvedenými v tejto časti 8. Základného prospektu „Podmienky Dlhopisov“ a príslušnými Konečnými podmienkami (ďalej len **Podmienky**). Pod pojmom Konečné podmienky sa na účely Podmienok a v zmysle článku 8 ods. 4 a 5 Nariadenia o prospekte rozumie dokument označený ako „Konečné podmienky“, ktorý vypracuje a zverejní Emitent pre jednotlivé emisie Dlhopisov, a ktorý bude obsahovať konkrétne údaje, ktorých popis je v tejto časti 8. Základného prospektu „Podmienky Dlhopisov“ uvedený v hranatých zátvorkách (ďalej len **Konečné podmienky**).

Táto časť 8. Základného prospektu „Podmienky Dlhopisov“ spolu s časťou A Konečných podmienok nahrádzajú emisné podmienky príslušnej emisie Dlhopisov.

Akýkoľvek odkaz na bod alebo článok uvedený v Podmienkach (vrátane v Konečných podmienkach) znamená odkaz na bod alebo článok konkrétnych Podmienok danej emisie Dlhopisov ako celku.

Z dôvodu prehľadnosti sú body Podmienok číslované samostatne. Pokiaľ nie je uvedené inak, odkazy na „článok“ alebo „bod“ znamenajú odkazy na príslušný číslovaný článok alebo bod týchto Podmienok.

### 1. Základné ustanovenia o Dlhopisoch a práva spojené s Dlhopismi

- (i) Dlhopisy sú vydávané spoločnosťou HB Reavis Investments Finance SK s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 55 753 621, LEI: 097900CAKA0000154496, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 172632/B (ďalej len **Emitent**) v súlade so zákonom č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) a v súlade so zákonom č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**) (ďalej len **Dlhopisy** a každá jednotlivá emisia Dlhopisov len **Emisia**).
- (ii) Druhom cenného papiera je nepodriadený a zabezpečený dlhopis. Dlhopisy sú zabezpečené Ručením v zmysle článku 4. Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa evidovaného v spoločnosti Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, IČO: 31 338 976, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 493/B (ďalej len **Centrálny depozitár**) podľa Zákona o cenných papieroch.
- (iii) Názov Dlhopisov je [**Názov**]. ISIN Dlhopisov je: [**ISIN**]. [FISN Dlhopisov je: [**FISN**].] [CFI Dlhopisov je: [**CFI**].] [Spoločný kód Dlhopisov je: [**Spoločný kód**].]
- (iv) Dlhopisy budú vydané výhradne v mene [**Mena**] (ďalej len **Mena**) v menovitej hodnote každého z Dlhopisov [**Menovitá hodnota**] (ďalej len **Menovitá hodnota**).
- (v) Celková menovitá hodnota príslušnej Emisie (prípadne príslušnej tranže, pokiaľ ide o emisiu Dlhopisov vydávanú po tranžiaci) je [**Celkový objem Emisie**] (ďalej len **Celkový objem Emisie**).

Dlhopisy môžu byť Emitentom vydávané po častiach (tranžiaci) v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona o dlhopisoch pričom na účely § 6 ods. 3 Zákona o dlhopisoch sa za lehotu pre upísovanie emisie ako celku považuje celé obdobie až do Dátumu konečnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta (ako je definovaný nižšie) alebo Dátumu predčasnej splatnosti Emisie (ako je definovaný nižšie). Akékoľvek vydané tranže budú od okamihu ich vydania zastupiteľné s Dlhopismi vydanými vo všetkých predchádzajúcich tranžiaci a budú súčasťou jednej emisie Dlhopisov, ktorá sa od okamihu vydania riadi rovnakými podmienkami. Akákoľvek zvolaná Schôdza sa bude týkať všetkých tranží v rámci jednej emisie. Pre každú tranžu budú pripravené samostatné Konečné podmienky.

- (vi) Dátum vydania Emisie bol stanovený na [**Dátum Emisie**] (ďalej len **Dátum Emisie**).
- (vii) Emitent prostredníctvom Kótačného agenta požiada bezodkladne po Dátume Emisie spoločnosť Burza cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika,

IČO: 00 604 054, zapísanú v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 117/B (ďalej len **Burza**) o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy.

- (viii) Dlhopisy sú vydávané v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 60 000 000 (šesťdesiat miliónov) EUR v zmysle článku 8 Nariadenia o prospekte (ďalej len **Program**). Program bol schválený rozhodnutím konateľov Emitenta zo dňa 5. decembra 2024 a rozhodnutím jediného spoločníka Emitenta, obe zo dňa 4. decembra 2024.
- (ix) Majiteľom Dlhopisov sa rozumie osoba, na ktorej účte majiteľa v Centrálnom depozitári alebo na účte majiteľa vedenom členom Centrálného depozitára sú Dlhopisy evidované, alebo ktorá je ako majiteľ Dlhopisov evidovaná osobou, ktorej Centrálny depozitár vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte (ďalej len **Príslušná evidencia** a takáto osoba ďalej len **Majiteľ Dlhopisov**). Ak sú niektoré Dlhopisy evidované na držiteľskom účte vedenom Centrálnym depozitárom, Emitent si vyhradzuje právo spoľahnúť sa na oprávnenie každej osoby, ktorá eviduje Majiteľa Dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, v plnom rozsahu zastupovať (priamo alebo nepriamo) Majiteľa Dlhopisov a vykonávať voči Emitentovi na účet Majiteľa Dlhopisov všetky právne úkony (či už v jeho mene alebo vo vlastnom mene) v súvislosti s Dlhopismi, akoby táto osoba bola ich majiteľom.
- (x) Majiteľ Dlhopisov má v súlade s Podmienkami právo na splatenie Menovitej hodnoty, vyplatenie výnosu, právo na účasť a na rozhodovanie na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie) a práva vyplývajúce z Ručenia. Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení podľa platných právnych predpisov, najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o konkurze**) a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch.
- (xi) S Dlhopismi nie sú spojené žiadne práva na ich výmenu za akékoľvek iné cenné papiere a ani žiadne predkupné práva (práva na prednostné upísanie) na akékoľvek cenné papiere. S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.
- (xii) Nebol ustanovený žiadny spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov alebo akýkoľvek iný zástupca Majiteľov Dlhopisov. Schôdza môže ustanoviť spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov v súlade so Zákonom o dlhopisoch.
- (xiii) Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená. K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu v Príslušnej evidencii.
- (xiv) Pokiaľ platné právne predpisy alebo rozhodnutie súdu doručené Emitentovi nestanovia inak, Emitent a Administrátor budú považovať každého Majiteľa Dlhopisov za ich oprávneného majiteľa vo všetkých ohľadoch a vyplácať mu platby v súlade s Podmienkami.

## 2. Status záväzkov Emitenta z Dlhopisov

Záväzky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Ručenia), ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a obdobne zabezpečenými záväzkami Emitenta s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

## 3. Vyhlásenia a záväzok Emitenta

Emitent vyhlasuje, že dlhuje Menovitú hodnotu Majiteľom Dlhopisov a zaväzuje sa im splatiť Menovitú hodnotu a vyplácať výnosy v súlade s Podmienkami.

## 4. Zabezpečenie Dlhopisov

### (i) Zabezpečenie Dlhopisov

Záväzky z Dlhopisov, najmä splatenie Dlhopisov a vyplatenie výnosu, budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A., spoločnosti založenej a existujúcej podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva ako akciová spoločnosť (*société anonyme*), so sídlom 21, rue Glesener, L- 1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B255856 (ďalej len **Ručiteľ**), ktorá je materskou spoločnosťou Skupiny HB Reavis Investments (ako je definovaná nižšie) v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov (ďalej len **Ručenie**).



(ii) **Ručenie**

Ručiteľské vyhlásenie vo forme neodvolateľnej záruky (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**) bolo vystavené Ručiteľom a nadobudne účinnosť najneskôr ku dňu bezprostredne predchádzajúcemu Dátumu Emisie prvej Emisie vydanéj na základe Programu. Ručiteľ sa bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje každému Majiteľovi Dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek svoj peňažný záväzok z Dlhopisov v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 14 (štrnásť) Pracovných dní, vrátane akéhokoľvek potenciálneho záväzku Emitenta voči niektorému z Majiteľov Dlhopisov vyplývajúceho z možnej neplatnosti, neúčinnosti alebo nevymáhateľnosti záväzkov Emitenta z Dlhopisov, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite a nepodmienečne. Záväzky z Ručiteľského vyhlásenia zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a nezabezpečené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

Záväzky zabezpečené v zmysle Ručiteľského vyhlásenia vyplývajúce z každého jednotlivého Dlhopisu sú obmedzené do výšky 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu. Celková povinnosť Ručiteľa plniť na základe Ručiteľského vyhlásenia je obmedzená do celkovej maximálnej sumy 90 000 000 EUR (slovom deväťdesiat miliónov eur).

Kópia Ručiteľského vyhlásenia je prílohou Základného prospektu a jeho rovnopis je k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni.

**5. Ostatné záväzky**

Emitent sa ďalej do doby splnenia všetkých peňažných záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov zaväzuje nasledovne (a tiež sa zaväzuje zabezpečiť, že Ručiteľ po túto dobu dodrží záväzky nižšie formulované ako záväzky Ručiteľa):

(i) **Zákaz zriadenia zabezpečenia**

Emitent nezriadi a ani nepripustí akékoľvek Zabezpečovacie právo alebo ručenie k celému svojmu súčasnému alebo budúcemu podniku, majetku alebo príjmom (vrátane nesplateného základného imania) alebo k ich časti na zabezpečenie akéhokoľvek Finančného zadĺženia Ručiteľa uvedeného v článku 16. Definície (Finančné zadĺženie Ručiteľa uvedené v bodoch (c), (f) a (j), pričom bod (j) v rozsahu v akom sa aplikuje na body (c) a (f)), bez toho, aby v tom istom čase alebo predtým poskytol dodatočné adekvátne zabezpečenie Dlhopisov podľa rozhodnutia Schôdze.

(ii) **Povinnosť dodržiavať finančné ukazovatele**

Vo vzťahu ku Skupine HB Reavis Investments, ako celku, budú dodržané nižšie uvedené ukazovatele:

- (A) v ktorýkoľvek Deň ocenenia za roky 2024 a 2025 Pomer čistej konsolidovanej zadĺženosti nesmie presiahnuť hodnotu 0,66 (nula celých šesťdesiatšesť stotín);
- (B) v ktorýkoľvek Deň ocenenia za roky 2026 a neskôr Pomer čistej konsolidovanej zadĺženosti nesmie presiahnuť hodnotu 0,63 (nula celých šesťdesiattri stotín);
- (C) v ktorýkoľvek Deň ocenenia za roky 2024 a 2025 Pomer čistej konsolidovanej zabezpečenej zadĺženosti nesmie presiahnuť hodnotu 0,63 (nula celých šesťdesiattri stotín);
- (D) v ktorýkoľvek Deň ocenenia za roky 2026 a neskôr Pomer čistej konsolidovanej zabezpečenej zadĺženosti nesmie presiahnuť hodnotu 0,60 (nula celých šesťdesiat stotín);
- (E) v ktorýkoľvek Deň ocenenia za roky 2024 a 2025 bude ukazovateľ ISCR minimálne na úrovni 1,175 (jedna celá stosedemdesiatpäť tisícín);
- (F) v ktorýkoľvek Deň ocenenia za roky 2026 a neskôr bude ukazovateľ ISCR minimálne na úrovni 1,35 (jedna celá tridsaťpäť stotín); a
- (G) v ktorýkoľvek Deň ocenenia nesmie Vlastné imanie poklesnúť pod 375 000 000 (tristosedemdesiatpäť miliónov) EUR.

Každý výpočet na polročnej báze ku ktorémukoľvek Dňu ocenenia sa vykoná najneskôr v príslušný Deň vykazovania.

Emitent a Ručiteľ sú povinní vybrať jednu alebo viacero externých nezávislých medzinárodných oceňovacích spoločností a konzultantov v oblasti nehnuteľností s primeranou a uznávanou odbornou kvalifikáciou a skúsenosťami v oblasti oceňovania nehnuteľností v príslušných lokalitách a druhoch nehnuteľností, aby ocenili aspoň 85 % (osemdesiatpäť percent) (na základe trhového ocenenia) súčasných investícií Skupiny HB Reavis Investments do nehnuteľností, a to aspoň raz za kalendárny rok.

Emitent je povinný doručiť Administrátorovi alebo zverejniť na webovom sídle Emitenta v každý Deň vykazovania osvedčenie podpísané osobami oprávnenými konať za Emitenta potvrdzujúce, že záväzky dodržiavať finančné ukazovatele podľa tohto bodu sú splnené k príslušnému Dňu ocenenia. Administrátor sa môže spoliehať na toto osvedčenie bez ďalšieho overenia a okrem prípadov zjavnej chyby bude toto osvedčenie konečné a záväzné pre všetky strany.

(iii) **Náprava vo forme ďalšieho kapitálu (Equity Cure)**

(A) Ak ktorýkoľvek ukazovateľ podľa bodu 5.(ii) nebude alebo by inak nebol splnený, bude mať Ručiteľ právo a môže sa rozhodnúť na základe písomného oznámenia adresovaného Administrátorovi (v súlade s bodom 5.(iii)(B) nižšie) zabrániť porušeniu alebo napraviť skutočné alebo predpokladané porušenie ktoréhokoľvek ukazovateľa podľa bodu 5.(ii) tak, že použije čistú sumu získanú zvýšením základného imania, vydaním nových kapitálových nástrojov Ručiteľa a/alebo prijatím Podriadeného akcionárskeho úveru, na odstránenie akéhokoľvek skutočného alebo predpokladaného neplnenia, a tieto sumy zahrnie do výpočtu alebo prepočtu ukazovateľov podľa bodu 5.(ii). Pre odstránenie pochybnosti, prijatie Podriadeného akcionárskeho úveru nemožno použiť na nápravu ukazovateľa výšky celkového vlastného imania podľa bodu 5.(ii)(G).

(B) Oznámenie Administrátorovi sa bude považovať za doručené a platne vykonané iba ak:

- (i) ho podpíšu osoby oprávnené konať za Ručiteľa a bude doručené najneskôr na tridsiaty Pracovný deň po príslušnom Dni vykazovania, v ktorý by sa podľa bodu 5.(ii) vyžadovalo doručenie osvedčenia o splnení finančných ukazovateľov za obdobie, ktorého sa neplnenie týka;
- (ii) budú v ňom uvedené celkové čisté sumy, ktoré Ručiteľ získal zvýšením základného imania, vydaním nových kapitálových nástrojov Ručiteľa a/alebo prijatím Podriadeného akcionárskeho úveru;
- (iii) bude v ňom uvedený Deň ocenenia, ku ktorému sa vzťahuje skutočné alebo hroziace porušenie; a
- (iv) ak sa náprava týka už nastaného porušenia ukazovateľa podľa bodu 5.(ii), ale Ručiteľ rozhodne podľa bodu 5.(iii)(A) vyššie v lehote 30 (tridsať) Pracovných dní od príslušného Dňa vykazovania, k oznámeniu musí byť priložené opravené osvedčenie o splnení finančných ukazovateľov s uvedením toho, že ukazovatele podľa bodu 5.(ii) sú splnené po zohľadnení súm použitých na nápravu neplnenia finančných ukazovateľov.

(C) Na účely tohto bodu 5.(iii) sa budú čisté sumy, ktoré Ručiteľ získal zvýšením základného imania, vydaním nových kapitálových nástrojov Ručiteľa a/alebo prijatím Podriadeného akcionárskeho úveru, považovať za prijaté v Deň ocenenia, vo vzťahu ku ktorému sa majú tieto zohľadniť ako náprava za nesplnenie akýchkoľvek ukazovateľov podľa bodu 5.(ii).

(D) Ak po vykonaní prepočtu podľa tohto bodu 5.(iii) sú finančné ukazovatele splnené, záväzky podľa bodu 5.(ii) sa budú považovať za splnené k príslušnému Dňu ocenenia, akoby k žiadnemu nesplneniu týchto ukazovateľov nedošlo a príslušné porušenie sa bude považovať za odstránené.

(iv) **Negatívne záväzky vo vzťahu k poskytovaniu financovania Emitentom**

Emitent sa priamo ani nepriamo nestane veriteľom ani inak neposkytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísanie alebo kúpa dlhopisov, atď.) akejkoľvek tretej osobe, okrem Povoleného vnútro-skupinového financovania podľa jeho podmienok uvedených nižšie.

**Povolené vnútro-skupinové financovanie** znamená dlhové financovanie poskytnuté Emitentom akejkoľvek spoločnosti zo Skupiny HB Reavis Investments za nasledovných podmienok: (A) priemerná vážená úroková sadzba Povoleného vnútro-skupinového financovania nesmie byť nižšia ako súčet úrokového výnosu Dlhopisov a marže 0,10 % (nula celých desať stotín percenta) a (B) splatnosť akejkoľvek časti Povoleného vnútro-skupinového financovania nesmie byť dlhšia ako do Dátumu konečnej splatnosti, pričom predčasná splatnosť Dlhopisov automaticky vyvolá splatnosť celého Povoleného vnútro-skupinového financovania.

(v) **Obmedzené platby**

- (A) Emitent a Ručiteľ nevykonajú nič z nižšie uvedeného a zabezpečia, že ani žiadna Dcérska spoločnosť priamo alebo nepriamo:
- (i) nevyhlási alebo nevyplatí akékoľvek dividendy, či už v hotovosti alebo inak, alebo nevykoná akúkoľvek inú platbu alebo výplatu (či už formou odkúpenia, nadobudnutia alebo inak) vo vzťahu k svojej Majetkovej účasti (okrem dividend, platieb alebo výplat splatných v prospech Ručiteľa alebo ktorejkoľvek jeho Dcérskej spoločnosti a okrem dividend alebo platieb splatných v podobe akcií Ručiteľa alebo splatných vo forme opcií, opčných listov alebo iných práv (okrem akéhokoľvek dlhového cenného papiera, ktorý je vymeniteľný alebo zameniteľný za Majetkovú účasť) na nadobudnutie týchto akcií Ručiteľa);
  - (ii) dobrovoľne nekúpi, neodkúpi alebo inak nenadobudne alebo nestiahne z obehu za hodnotu akúkoľvek Majetkovú účasť Ručiteľa; alebo
  - (iii) nevykoná akúkoľvek platbu v súvislosti s Finančným zadlžením Ručiteľa, ani nekúpi, neodkúpi, nezruší či inak nestiahne z obehu za hodnotu akékoľvek Finančné zadlženie Ručiteľa, ktoré je zmluvne podriadené záväzkom Ručiteľa vo vzťahu k Dlhopisom a/alebo Ručeniu, okrem výplaty úrokov alebo menovitej hodnoty (alebo ekvivalentných súm) ku dňu Stanovenej splatnosti alebo akémukoľvek Dňu výzvy na splatenie;
- (všetky platby a úkony uvedené v bodoch vyššie spoločne ďalej len **Obmedzené platby**).
- (B) Zákaz vykonania Obmedzenej platby sa neuplatní ak v príslušnom čase vykonania Obmedzenej platby bude splnené, že:
- (i) v dôsledku vykonania takejto Obmedzenej platby nenastane ani nepretrváva, a ani by nenastala žiadna Hrozba prípadu neplnenia alebo Prípady neplnenia; a
  - (ii) táto Obmedzená platba súhrnne spolu so všetkými ostatnými Obmedzenými platbami, s výnimkou platieb podľa bodu (C) nižšie, vyhlásenými alebo vykonanými počas jedného finančného roka nepresiahne vyššiu z týchto hodnôt:
    - (1) a) pred dňom účinnosti Prvotnej verejnej ponuky 50 % (päťdesiat percent) Konsolidovaného čistého zisku Ručiteľa a b) po dni účinnosti Prvotnej verejnej ponuky 100 % (sto percent) Konsolidovaného čistého zisku Ručiteľa, v každom prípade vykázanom za obdobie, za ktoré je k dispozícii posledná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa v čase danej Obmedzenej platby; alebo
    - (2) 3 % (tri percentá) z Celkového konsolidovaného majetku Skupiny HB Reavis Investments.
- (C) Zákaz vykonania Obmedzenej platby sa ďalej neuplatní, ak v príslušnom čase vykonania Obmedzenej platby bude splnené, že:
- (i) v dôsledku vykonania takejto Obmedzenej platby nenastane ani nepretrváva, a ani by nenastala žiadna Hrozba prípadu neplnenia alebo Prípady neplnenia; a
  - (ii) celková suma Obmedzených platieb (okrem Obmedzených platieb povolených podľa bodu (B) vyššie a bodu (D) nižšie) nepresiahne v žiadnom okamihu sumu, ktorú Povolný majiteľ poskytol Skupine HB Reavis Investments bez odplaty, najmä vo forme vkladu do základného imania, navýšenia fondov mimo základného imania, vo forme aktív alebo účasti na spoločnosti, vrátane opcií, opčných listov alebo iných práv na nadobudnutie takejto účasti alebo kombináciou vyššie uvedených možností kumulatívne od 31. decembra 2024.
- (D) Okrem výnimky podľa bodov (B) a (C) vyššie, zákaz vykonania Obmedzenej platby sa neuplatní ani vtedy, ak v príslušnom čase vykonania Obmedzenej platby v dôsledku jej vykonania nenastane ani nepretrváva žiadna Hrozba prípadu neplnenia alebo Prípady neplnenia záväzkov a zároveň:
- (i) výplata Obmedzenej platby priamo vyplýva z kúpy, odkúpenia alebo iného nadobudnutia alebo stiahnutia z obehu finančných nástrojov tvoriacich Majetkovú účasť Ručiteľa (vrátane opcií, opčných listov alebo iných práv na nadobudnutie podielov tvoriacich Majetkovú účasť) v celkovej výške najviac 2 500 000 (dva milióny päťstotisíc) EUR v akomkoľvek finančnom roku; alebo

- (ii) Obmedzená platba spočíva vo výplate najviac 50 % (päťdesiat percent) Čistého hotovostného výnosu, ktorý Ručiteľ získal z vydania alebo predaja svojej Majetkovej účasti (teda Majetkovej účasti v Ručiteľovi), okrem vydania alebo predaja v prospech Dcérskej spoločnosti Ručiteľa a okrem vydania alebo predaja v prospech programu zamestnaneckých akcií alebo podobnej schémy založenej Ručiteľom alebo ktoroukoľvek Dcérskou spoločnosťou v prospech svojich zamestnancov, pričom takáto Obmedzená platba musí byť rozdelená tak, že v príslušnom finančnom roku, v ktorom Ručiteľovi vznikne na takúto platbu nárok, bude vyplatených najviac 50 % (päťdesiat percent) z takejto platby a zostávajúca časť bude vyplatená v nasledujúcom finančnom roku alebo neskôr. Pre vylúčenie pochybností je to najviac 25 % (dvadsaťpäť percent) Čistého hotovostného výnosu v prvom roku, kedy vznikol na takúto platbu nárok a zvyšných 25 % (dvadsaťpäť percent) Čistého hotovostného výnosu v nasledujúcom období.

(vi) **Nakladanie/prevody**

Emitent a Ručiteľ nevykonajú a sú povinní zabezpečiť, aby ani žiadna Dcérska spoločnosť priamo alebo nepriamo nevykonala žiadny Predaj majetku v súvislosti s akýmkoľvek majetkom, ktorého účtovná hodnota (stanovená podľa poslednej dostupnej IFRS konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa alebo účtovnej závierky príslušnej Dcérskej spoločnosti) bude vyššia ako 5 000 000 (päť miliónov) EUR, pokiaľ prijatá odplata nezodpovedá aspoň Skutočnej trhovej hodnote majetku, ktorý sa predáva, resp. s ktorým sa nakladá.

Pri Predaji majetku za nepeňažnú odplatu a ak účtovná hodnota predávaného majetku (stanovená podľa poslednej dostupnej IFRS konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa alebo individuálnej účtovnej závierky príslušnej Dcérskej spoločnosti) celkovo presiahne 5 000 000 (päť miliónov) EUR (alebo ekvivalent tejto sumy v inej mene alebo menách) musí určenie toho, či je takýto Predaj majetku v súlade s týmto bodom, vychádzať z ocenenia Nezávislým znalcom vykonaným najneskôr 12 (dvanásť) mesiacov pred takýmto Predajom majetku, pričom v tomto ocenení musí byť stanovená aj Skutočná trhová hodnota prijatej nepeňažnej odplaty.

(vii) **Zlúčenie alebo splynutie Ručiteľa**

Ručiteľ sa priamo alebo nepriamo nezúčastní žiadneho zlúčenia alebo splynutia s inou Osobou a ani prechodu, prevodu alebo nájmu celého svojho majetku alebo jeho podstatnej časti inej Osobe v rámci jednej transakcie či série transakcií. Uvedené obmedzenie neplatí ak:

- (A) Osoba, ktorá z uvedeného vyplynie, bude nástupníckou Osobou alebo nadobúdateľom (ďalej len **Nástupnícka spoločnosť**) a bude Osobou založenou a existujúcou podľa práva štátu, ktorý je členským štátom Európskej únie, Spojeným kráľovstvom Veľkej Británie a Severného Írska, Spojenými štátmi americkými, Švajčiarskom alebo Nórskom, a Nástupnícka spoločnosť (ak nie je Ručiteľom) výslovne prevezme všetky záväzky Ručiteľa súvisiace s Dlhopismi a Ručením, a to vo forme podpísaného dodatočného ručiteľského vyhlásenia doručeného Administrátorovi v pre neho prijateľnej podobe; a zároveň
- (B) bezprostredne po nadobudnutí právnej účinnosti tejto transakcie (a po tom, čo sa bude akékoľvek Finančné zadĺženie Ručiteľa, ktoré sa stane záväzkom Nástupníckej spoločnosti alebo akejkoľvek Dcérskej spoločnosti v dôsledku tejto transakcie, považovať za Finančné zadĺženie Ručiteľa tejto Nástupníckej spoločnosti alebo tejto Dcérskej spoločnosti v momente realizácie danej transakcie) nenastala, nepretrváva a ani nevznikne žiadna Hrozba prípadu neplnenia alebo Prípady neplnenia záväzkov.

Na účely tohto bodu sa predaj, nájom, prechod, postúpenie, prevod alebo iné nakladanie s celým majetkom alebo jeho podstatnou časťou jednej alebo viacerých Dcérskejších spoločností, ktorej majetok a aktíva by predstavovali celý majetok Ručiteľa alebo jeho podstatnú časť, ak by ich vlastnil Ručiteľ namiesto týchto Dcérskejších spoločností, bude považovať za prevod celého majetku Ručiteľa alebo jeho podstatnej časti.

Obmedzenia podľa tohto bodu, a ani podľa bodu 5.(v)(A), sa v žiadnom prípade nevzťahujú na akýkoľvek predaj alebo prevod Majetkovej účasti Ručiteľa v Dcérskej spoločnosti, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel. Pre odstránenie pochybností, obmedzenia podľa bodu 5.(v)(A) sa však uplatnia na prípadné rozdelenie či výplatu zisku, výnosov alebo iných platieb akejkoľvek Osobe odlišnej od Ručiteľa alebo Dcérskej spoločnosti vyplývajúcich z takého predaja alebo prevodu Majetkovej účasti Ručiteľa v Dcérskej spoločnosti.

(viii) **Zlúčenie alebo splynutie Emitenta**

Emitent sa priamo alebo nepriamo nezúčastní žiadneho zlúčenia alebo splynutia s inou Osobou a ani presunu, prevodu alebo nájmu celého svojho majetku alebo jeho podstatnej časti inej Osobe v rámci jednej transakcie či série transakcií a neuskutoční zmenu svojej právnej formy.

(ix) **Obmedzenie akvizícií**

Emitent sa zdrží nadobudnutia akýchkoľvek Majetkových účastí v iných spoločnostiach, založenia spoločnosti, nadobudnutia alebo prenajatia podniku alebo časti podniku, nadobudnutia aktív alebo súboru aktív inak ako v rámci bežného obchodného styku.

(x) **Obmedzenie predmetu obchodnej činnosti**

Emitent nebude vykonávať v podstatnom rozsahu iné činnosti ako činnosti spojené s Dlhopismi.

(xi) **Finančné informácie**

Emitent je v spolupráci s Ručiteľom povinný zverejniť v osobitnej časti svojho webového sídla (okrem ostatných dokumentov a informácií požadovaných právnymi predpismi):

- (A) kópiu auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za daný finančný rok, vyhotovenú v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ spolu so správou nezávislého audítora Ručiteľa k nej, a to najneskôr do 180 (stoosemdesiat) dní od skončenia finančného roka Ručiteľa;
- (B) kópiu neauditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za dané polročné obdobie, vyhotovenú v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ, a to najneskôr do 90 (deväťdesiat) dní od skončenia polročného obdobia;
- (C) informácie o výskyte akejkoľvek významnej zmeny vo finančnej situácii Ručiteľa, ktorá by mohla mať negatívny vplyv na plnenie záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov a/alebo Ručiteľského vyhlásenia, a to najneskôr do 3 (slovom troch) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o takejto skutočnosti Emitent dozvedel alebo mohol dozvedieť konajúc s odbornou starostlivosťou;
- (D) Informácia o predaji, nákupe, prevode alebo obdobnom nakladaní s ktorýmkoľvek aktívom ktoréhokoľvek člena Skupiny Ručiteľa, ktoré prevyšuje 25 % (slovom dvadsaťpäť percent) celkových aktív Skupiny HB Reavis Investments podľa jeho poslednej zverejenej účtovnej závierky a to najneskôr do 30 (slovom tridsiatich) dní odo dňa, kedy takáto skutočnosť nastala; a
- (E) akékoľvek regulované informácie v lehotách stanovených právnymi predpismi.

## 6. Úrokový výnos

(i) **Spôsob úročenia, Úrokové obdobie**

Dlhopisy budú úročené [**Určenie úrokového výnosu**] vo výške [[**Úroková sadzba**] alebo [**Referenčná sadzba a Marža**]] s možnosťou navýšenia o [**Dodatočná úroková sadzba**] v prípade ak by Pomer čistej konsolidovanej zadlženosti presiahol za roky 2024 a 2025 hodnotu 0,63 (nula celých šesťdesiattri stotín) a to až do Dátumu konečnej splatnosti Emisie (ďalej len **Úroková sadzba**).

Ak je Úroková sadzba určená ako súčet Referenčnej sadzby a Marže (ďalej tiež **Pohyblivá úroková sadzba**), príslušné zistenia a výpočty bude vykonávať Administrátor ako Agent pre výpočty. Referenčná sadzba bude prvýkrát stanovená [**Lehota stanovenia Referenčnej sadzby**] pred Dátumom Emisie a následne stanovovaná [**Lehota stanovenia Referenčnej sadzby**] pred príslušným Dátumom výplaty pre nasledujúce Úrokové obdobie (ako je definované nižšie) (ďalej len **Dátum stanovenia Referenčnej sadzby**). Stanovenú výšku Pohyblivej úrokovej sadzby Administrátor bezodkladne oznámi Burze.

Úrokové výnosy budú vyplatené [**Frekvencia výplaty úrokových výnosov**] [**Dátum vyplácania úrokových výnosov**] (ďalej každý ako **Dátum výplaty úrokových výnosov**). Prvým Dátumom výplaty úrokových výnosov bude [**Prvý dátum výplaty úrokových výnosov**].

V Podmienkach znamená pojem **Referenčná sadzba** úrokovú sadzbu v percentách p. a. zobrazenú približne o 11:00 bratislavského času v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby na [**Zobrazovacia stránka**] (alebo akákoľvek náhradná stránka, na ktorej bude táto informácia zobrazená), ako hodnotu fixingu úrokových sadzieb predaja trhu medzibankových depozít v eurách pre príslušné obdobie, kde možno tiež získať informácie/údaje o minulej výkonnosti, aktuálnej hodnote, ako aj volatilitu Referenčnej sadzby. Ak nebude v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby možné určiť Referenčnú sadzbu spôsobom uvedeným

v predchádzajúcej vete, Referenčná sadzba bude Administrátorom stanovená ako aritmetický priemer kotácií úrokovej sadzby na trhu medzibankových depozít v eurách pre príslušné obdobie, ktoré Administrátor získa od najmenej troch renomovaných bánk pôsobiacich medzibankovom trhu Eurozóny podľa vlastného výberu v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby. Ak nebude v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby možné určiť Referenčnú sadzbu ani prostredníctvom kotácií podľa predchádzajúcej vety, Referenčná sadzba bude stanovená ako sadzba zistená Administrátorom k najbližšiemu predchádzajúcemu dňu, ku ktorému bola Referenčná sadzba určiteľná na základe jej zobrazenia na Zobrazovacej stránke. Pre vylúčenie pochybností platí, že ak Referenčná sadzba zanikne alebo sa prestane všeobecne na trhu medzibankových depozít používať, použije sa namiesto Referenčnej sadzby sadzba, ktorá sa bude namiesto tejto sadzby bežne používať na trhu medzibankových depozít, pričom toto určenie vykoná Administrátor konajúc komerčne primeraným spôsobom a v súlade s trhovou praxou. Takéto nahradenie Referenčnej sadzby (i) sa v žiadnom ohľade nedotkne existencie záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Podmienok alebo ich vymáhateľnosti a (ii) nebude považované ani za zmenu Podmienok ani za Prípado neplnenia. Ak by súčet Referenčnej sadzby a Marže bol nižší ako 0 (nula), na účely výpočtu Úrokovej sadzby sa použije Úroková sadzba s hodnotou 0 (nula). Určenia a výpočty Administrátora ohľadom stanovenia Úrokovej sadzby budú pre Emitenta a Majiteľov Dlhopisov záväzné s výnimkou prípadu zjavnej chyby.

**Úrokovým obdobím** sa pre každú Emisiu rozumie obdobie začínajúce Dátumom Emisie (vrátane) a končiacie v poradí prvým Dátumom výplaty úrokových výnosov (bez tohto dňa) a ďalej každé bezprostredne nadväzujúce obdobie počnúc Dátumom výplaty úrokových výnosov (vrátane) a končiacie ďalším nasledujúcim Dátumom výplaty úrokových výnosov (bez tohto dňa) až do Dátumu konečnej splatnosti Emisie (bez tohto dňa) alebo Dátumu predčasnej splatnosti Emisie (bez tohto dňa). Na účely začiatku plynutia akéhokoľvek Úrokového obdobia sa Dátum výplaty úrokových výnosov neposúva v súlade s Konvenciou podľa bodu 6.(iii) nižšie.

(ii) **Koniec úročenia**

Dlhopisy prestanú byť úročené Dátumom konečnej splatnosti Emisie alebo Dátumom predčasnej splatnosti Emisie, ibaže by po splnení všetkých podmienok a náležitostí bolo splatenie dlžnej čiastky Emitentom neoprávnené zadržované alebo odmietnuté. V takom prípade bude aj naďalej narastať úrokový výnos pri Úrokovej sadzbe až do (A) dňa, kedy Majiteľom Dlhopisov budú vyplatené všetky k tomu dňu splatné čiastky v súlade s Podmienkami, alebo (B) dňa, kedy Administrátor oznámi Majiteľom Dlhopisov, že obdržal všetky čiastky splatné v súvislosti s danou Emisiou, ibaže by po tomto oznámení došlo k ďalšiemu neoprávnenému zadržaniu alebo odmietnutiu platieb, a to podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr.

(iii) **Konvencia pre výpočet úrokového výnosu**

Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom alebo na účely výpočtu informácie o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV) sa použije konvencia na výpočet úrokov [**Konvencia**].

**Konvencia** znamená jednu z nasledovných konvencií pre výpočet úrokového výnosu:

**30E/360**, čo znamená, že na účely výpočtu sa má za to, že rok má 360 (tristošesťdesiat) dní rozdelených do 12 (dvanásť) mesiacov, pričom každý mesiac má 30 (tridsať) dní;

**Act/360**, čo znamená, že na účely výpočtu sa má za to, že rok má 360 (tristošesťdesiat) dní, avšak vychádza sa zo skutočne uplynutého počtu dní v danom Úrokovom období, čiže na základe rovnakej konvencie, aká sa používa pre Referenčnú sadzbu; a

**Act/Act (ISDA)**, čo znamená, že na účely výpočtu sa berie do úvahy skutočný počet dní od začiatku Úrokového obdobia do dňa príslušného výpočtu vydelení číslom 365 (tristo šesťdesiatpäť) alebo ak akákoľvek časť obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, spadá do priestupného roka, tak súčtu (i) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do priestupného roka, vydelení číslom 366 (tristo šesťdesiatšesť) a (ii) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do nepriestupného roka, vydelení číslom 365 (tristo šesťdesiatpäť).

**Act/Act (ICMA)**, čo znamená, že na účely výpočtu sa berie do úvahy skutočný počet dní v príslušnom Úrokovom období vydelení Počtom dní aktuálneho (kalendárneho) roka. **Počet dní aktuálneho (kalendárneho) roka** na účely Podmienok znamená súčin skutočného počtu dní v príslušnom Úrokovom období a počtu Dátumov výplaty za aktuálny (kalendárny) rok.

(iv) **Stanovenie úrokového výnosu**

Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty a Úrokovvej sadzby (vyjadrenej desatinným číslom) a príslušného zlomku dní vypočítaného podľa príslušnej Konvencie. Čiastka príslušného výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu vypočítaná podľa tohto bodu bude matematicky zaokrúhľená na sedem desatinných miest, pričom konečná suma, ktorá sa má zaplatiť príslušnému Majiteľovi Dlhopisov bude ešte zaokrúhľená na dve desatinné miesta matematicky.

## 7. Splatenie a odkúpenie

(i) **Konečná splatnosť**

Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Emisie alebo k odkúpeniu Emisie Emitentom a jej zániku, ako je uvedené nižšie, bude celková menovitá hodnota Emisie splatná jednorazovo [**Dátum konečnej splatnosti**] (ďalej len **Dátum konečnej splatnosti Emisie**).

Majiteľ Dlhopisov nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov a vyplatenie pomernej časti úrokových výnosov z Dlhopisov pred Dátumom konečnej splatnosti Emisie s výnimkou predčasného splatenia Emisie v súlade s ustanoveniami článku 10.

(ii) **Predčasné splatenie Emisie z rozhodnutia Emitenta**

**[[Predčasné splatenie Emisie z rozhodnutia Emitenta – [Emitent je na základe svojho rozhodnutia oprávnený predčasne splatiť všetky (nie len niektoré) doteraz vydané a nesplatené Dlhopisy k [Dátum/Dátumy predčasného splatenia] (ďalej len Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta).]**

**[[Okrem toho, ak] [Ak] nastane Udalosť významného spätného odkúpenia po Dátume emisie, Emitent je na základe svojho rozhodnutia oprávnený predčasne splatiť všetky (nie len niektoré) doteraz vydané a nesplatené Dlhopisy k [Dátum/Dátumy predčasného splatenia] (ďalej len Dátum predčasnej splatnosti Emisie po Udalosti významného spätného odkúpenia.**

**Udalosť významného spätného odkúpenia** nastane, ak pred príslušným oznámením Dátumu predčasného splatenia Emitent alebo jeho spriaznená osoba, prípadne tretia osoba v ich mene, spätne odkúpila najmenej 75 % z celkovej sumy menovitej hodnoty Dlhopisov vydaných v Dátum emisie (prípadne v ktorýkoľvek iný dátum emisie dlhopisov vydaných prostredníctvom tranží v rámci tej istej Emisie) a takto odkúpené Dlhopisy boli zrušené.]

Pokiaľ nie je uvedený konkrétny dátum, každý Dátum predčasnej splatnosti Emisie podľa tohto ustanovenia si za podmienky dodržania lehôt podľa nasledujúcej vety Emitent môže zvoliť podľa vlastného uváženia. Emitent je povinný takéto rozhodnutie oznámiť Majiteľom Dlhopisov v súlade s článkom 15. najskôr 60 (šesťdesiat) dní a najneskôr 30 (tridsať) dní pred príslušným Dátumom predčasnej splatnosti Emisie.

Oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti Dlhopisov podľa tohto ustanovenia je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta k predčasnemu splateniu celej Emisie, vo vzťahu ku ktorej bolo toto oznámenie vykonané.

Emitent je povinný k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie podľa tohto ustanovenia vyplatiť každému Majiteľovi Dlhopisov (i) 100 % (sto percent) Menovitej hodnoty, (ii) prípadnú pomernú časť úrokového výnosu a (iii) ak je uvedený v Konečných podmienkach, mimoriadny výnos vo výške [**Výška mimoriadneho výnosu v %**]. Na takéto predčasné splatenie Emisie sa primerane použijú ustanovenia bodu 6.(iii) a článku 8.]

*alebo*

[Emitent nie je oprávnený na základe svojho rozhodnutia Dlhopisy predčasne splatiť.]

(iii) **Odkúpenie Dlhopisov**

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

(iv) **Zánik Dlhopisov**

Dlhopisy odkúpené Emitentom zaniknú a nemôžu sa opäť vydať ani predať.

(v) **Domnienka splatenia**

Ak Emitent uhradí Administrátorovi čiastku Menovitej hodnoty a čiastku príslušných výnosov (pokiaľ je to relevantné) splatných v súvislosti so splatením Emisie v súlade s Podmienkami, všetky záväzky Emitenta

z Emisie budú považované za úplne splatené ku dňu pripísania príslušných čiastok na príslušný účet Administrátora.

## 8. Platobné podmienky

### (i) Mena platieb

Emitent sa zaväzuje vyplácať výnos a splatiť Menovitú hodnotu v príslušnej Mene. Výnos bude vyplácaný a Menovitá hodnota bude splatená Majiteľom Dlhopisov v súlade s Podmienkami danej Emisie a v súlade s daňovými, devízovými a inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v čase vykonania príslušnej platby.

### (ii) Dátum výplaty

Výplaty výnosov z Dlhopisov a splatenie Menovitej hodnoty budú Emitentom vykonávané prostredníctvom Administrátora ku dňom uvedeným v Podmienkach (každý taký deň podľa zmyslu ďalej tiež len **Dátum výplaty úrokových výnosov** alebo **Dátum konečnej splatnosti Emisie** alebo **Dátum predčasnej splatnosti Emisie** alebo každý z týchto dní tiež len **Dátum výplaty**).

**Pracovný deň** znamená akýkoľvek deň, kedy sú komerčné banky v meste [**Finančné centrum**] bežne otvorené pre vykonávanie obchodov a kedy je zároveň otvorený systém TARGET 2 (Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System) alebo jeho nástupnícky systém pre vysporiadanie transakcií, okrem soboty, nedele a akéhokoľvek iného dňa, ktorý sa považuje za deň pracovného pokoja v Slovenskej republike.

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

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

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

Rozhodný deň znamená (A) 30 (tridsiaty) deň predchádzajúci príslušnému Dátumu výplaty okrem Dátumu predčasnej splatnosti Emisie a (B) 3 (tretí) Pracovný deň pred Dátumom predčasnej splatnosti Emisie na účely výplaty predčasného splatenia Dlhopisov (ďalej len **Rozhodný deň**).

Na účely určenia Oprávnenej osoby nebude Emitent ani Administrátor prihliadať k prevodom Dlhopisov uskutočnených po Rozhodnom dni až do príslušného Dátumu výplaty.

### (iv) Vykonávanie platieb

Administrátor bude vykonávať výplaty výnosov z Dlhopisov a výplatu Menovitej hodnoty Oprávneným osobám bezhotovostným prevodom na ich účet vedený v banke (vrátane, pre vylúčenie pochybností, zahraničnej banky) alebo pobočke banky v Európskom hospodárskom priestore (EHP) podľa pokynu, ktorý príslušná Oprávnená osoba doručí Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne Administrátora dôveryhodným spôsobom najneskôr päť Pracovných dní pred Dátumom výplaty.

Pokyn musí mať formu podpísaného písomného vyhlásenia s úradne overeným podpisom alebo podpismi, ktoré bude obsahovať dostatočné informácie o účte Oprávnenej osoby umožňujúce Administrátorovi platbu vykonať. V prípade právnických osôb bude pokyn doplnený o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Oprávnená osoba registrovaná (takýto pokyn spolu s výpisom z obchodného registra alebo iného obdobného registra (ak je relevantný) a prípadnými ostatnými príslušnými prílohami ďalej len **Pokyn**). Pokyn musí byť s obsahom a vo forme vyhovujúcej rozumným požiadavkám Administrátora, pričom Administrátor bude oprávnený vyžadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o tom, že osoba, ktorá Pokyn podpísala, je oprávnená v mene Oprávnenej osoby takýto Pokyn podpísať. Takýto dôkaz musí byť Administrátorovi doručený taktiež najneskôr päť Pracovných dní pred Dátumom výplaty. V tejto súvislosti bude Administrátor oprávnený požadovať najmä (i) predloženie plnej moci v prípade, ak za Oprávnenú osobu bude konať zástupca a (ii) dodatočné potvrdenie Pokynu od Oprávnenej osoby.

Akákoľvek Oprávnená osoba, ktorá v súlade s akoukoľvek príslušnou medzinárodnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia (ktorou je Slovenská republika zmluvnou stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnenie,



je povinná doručiť Administrátorovi spolu s Pokynom ako jeho neoddeliteľnú súčasť doklad o svojom daňovom domicile a ďalšie doklady, ktoré si môžu Administrátor a príslušné daňové orgány vyžiadať. Bez ohľadu na toto svoje oprávnenie nebudú Administrátor ani Emitent preverovať správnosť a úplnosť takýchto Pokynov a neponesú žiadnu zodpovednosť za škody spôsobené omeškaním Oprávnenej osoby s doručením Pokynu ani nesprávnosťou či inou chybou Pokynu. V prípade originálov cudzích úradných listín alebo úradného overenia v cudzine si Administrátor môže vyžiadať poskytnutie príslušného vyššieho alebo ďalšieho overenia, resp. apostily podľa Haagskej dohody o apostilácii (podľa toho, čo je relevantné). Administrátor môže ďalej žiadať, aby všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku boli dodané s úradným prekladom do slovenského jazyka.

Závazok vyplatiť akýkoľvek výnos z Dlhopisov alebo splatiť Menovitú hodnotu sa považuje za splnený riadne a včas, pokiaľ je príslušná čiastka poukázaná Oprávnenej osobe v súlade s jej Pokynom podľa tohto bodu a pokiaľ je najneskôr v príslušný deň splatnosti takejto čiastky odpísaná z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor nie sú zodpovední za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobenej tým, že (i) Oprávnená osoba včas nedodala riadny Pokyn alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované od nej v tomto bode, (ii) takýto Pokyn, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé alebo (iii) takéto oneskorenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol Emitent alebo Administrátor ovplyvniť. Oprávnenej osobe v takomto prípade nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok či úrok za takto spôsobený časový odklad príslušnej platby.

Ak Administrátor v primeranom čase po Dátume výplaty nemôže vykonať výplatu akejkoľvek dlžnej čiastky z Dlhopisov z dôvodov omeškania na strane Oprávnenej osoby, nepodania riadneho Pokynu alebo z iných dôvodov na strane Oprávnenej osoby (napr. v prípade jej smrti), môže Administrátor bez toho, aby boli dotknuté oprávnenia podľa § 568 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov zložiť dlžnú čiastku na náklady Oprávnenej osoby (alebo jej právneho nástupcu) podľa vlastného uváženia buď do notárskej úschovy, alebo túto dlžnú čiastku sám uschovať. Zložením dlžnej čiastky do úschovy sa záväzok Emitenta a Administrátora v súvislosti s platbou takej čiastky považuje za splnený a Oprávnenej osobe (alebo jej právnomu nástupcovi) v týchto prípadoch nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok, úrok alebo iný výnos v súvislosti s uschovaním a neskoršou výplatom danej čiastky.

## 9. Žiadne navýšenie z dôvodu zrážkovej dane

Z platieb pri splatení Menovitej hodnoty a výplaty výnosov z Dlhopisov sa budú vykonávať zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ktoré budú vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými k Dátumu výplaty. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými k Dátumu výplaty, Emitent nebude povinný hradiť príjemcom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov.

## 10. Predčasná splatnosť Dlhopisov v Prípade neplnenia záväzkov

### (i) Prípady neplnenia záväzkov

Ak nastane alebo bude pretrvávajúť ktorýkoľvek z nižšie uvedených prípadov (ďalej len **Prípady neplnenia záväzkov**), potom môžu Majitelia Dlhopisov, ktorí sú Majiteľmi Dlhopisov predmetnej Emisie, ktorých celková Menovitá hodnota je aspoň 10 % (desať percent) celkovej Menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov predmetnej Emisie, písomným oznámením požiadať o zvolanie Schôdze v súlade s článkom 14. (ďalej len **Žiadosť o zvolanie Schôdze**) za účelom hlasovania o predčasnej splatnosti Dlhopisov:

(A) **Neplatenie:** Emitent alebo Ručiteľ nevyplatia akúkoľvek platbu Menovitej hodnoty alebo výnosov v súvislosti s Dlhopismi v deň ich splatnosti a takéto neplnenie pretrváva po dobu 7 (siedmich) dní vo vzťahu k Menovitej hodnote a 14 (štrnástich) dní vo vzťahu k výnosom; alebo

(B) **Porušenie iných záväzkov:** Emitent alebo Ručiteľ nedodrží alebo nesplní:

(i) jeden alebo viacero záväzkov podľa bodu 5.(ii) a takéto neplnenie nebude odstránené v rámci lehoty na nápravu podľa bodu 5.(iii) alebo Emitent nesplní jeden alebo viacero záväzkov podľa bodu 5.(iv) až (xi); alebo

(ii) Emitent alebo Ručiteľ nedodrží alebo nesplní jeden alebo viacero svojich iných záväzkov v súvislosti s Dlhopismi alebo Ručením (vrátane akýchkoľvek záväzkov a vyhlásení vyplývajúcich z Ručiteľského vyhlásenia) a takéto neplnenie neodstráni do 30 (tridsať) dní od momentu, kedy Administrátor alebo Majiteľ Dlhopisov písomne oznámi túto skutočnosť Emitentovi; alebo

- (C) **Neplnenie iných peňažných záväzkov (cross-default):** (i) akékoľvek Finančné zadĺženie Emitenta alebo Ručiteľa alebo akejkoľvek Významnej dcérskej spoločnosti sa stane splatným pred dňom stanovenej splatnosti z dôvodu prípadu neplnenia záväzkov alebo z obdobného dôvodu (akejkoľvek povahy), a (ii) takéto Finančné zadĺženie nebude splatené v okamihu, keď sa stane splatným, alebo v rámci pôvodne uplatnenej dodatočnej lehoty, pričom:
- (I) vo vzťahu k Ručiteľovi, Ručiteľ nespláti akúkoľvek sumu, ktorú je povinný zaplatiť, v okamihu jej splatnosti vyplývajúcu z akéhokoľvek súčasného alebo budúceho Finančného zadĺženia; pričom však Prípád neplnenia záväzkov nastane iba ak súhrnná výška Finančného zadĺženia, voči ktorému nastal jeden alebo viacero prípadov podľa tohto bodu sa rovná alebo presahuje dve percentá Celkového konsolidovaného majetku na základe posledných zverejnených konsolidovaných finančných výkazov Skupiny HB Reavis Investments (alebo ekvivalent tejto sumy v inej mene alebo menách);
  - (II) vo vzťahu k Emitentovi, Emitent nespláti akúkoľvek sumu, ktorú je povinný zaplatiť, v okamihu jej splatnosti vyplývajúcu z akéhokoľvek súčasného alebo budúceho Finančného zadĺženia; pričom však Prípád neplnenia záväzkov nastane iba ak súhrnná výška Finančného zadĺženia, voči ktorému nastal jeden alebo viacero prípadov podľa tohto bodu sa rovná alebo presahuje 500 000 (päťstotisíc) EUR; a
  - (III) vo vzťahu ku ktorejkoľvek Významnej dcérskej spoločnosti, jedna alebo viaceré Významné dcérske spoločnosti nesplatia akúkoľvek sumu, ktorú sú povinné zaplatiť, v okamihu jej splatnosti vyplývajúcu z akéhokoľvek súčasného alebo budúceho Finančného zadĺženia; pričom však Prípád neplnenia záväzkov nastane iba ak súhrnná výška Finančného zadĺženia, voči ktorému nastal jeden alebo viacero prípadov podľa tohto bodu sa rovná alebo presahuje desať percent Celkového konsolidovaného majetku na základe posledných zverejnených konsolidovaných finančných výkazov Skupiny HB Reavis Investments (alebo ekvivalent tejto sumy v inej mene alebo menách).
- (D) **Vymáhacie konanie:** voči akejkoľvek časti majetku, aktív alebo výnosov Emitenta alebo Ručiteľa alebo ktorejkoľvek Významnej dcérskej spoločnosti sa vedie alebo prebieha exekučné konanie, konanie o zabavení majetku, vykonávacie alebo iné obdobné právne konanie, ktorého hodnota jednotlivo alebo v úhrne je viac ako jedno percento Celkového konsolidovaného majetku na základe posledných zverejnených konsolidovaných finančných výkazov Skupiny HB Reavis Investments (alebo ekvivalent tejto sumy v inej mene alebo menách), pričom k jeho ukončeniu alebo pozastaveniu nedôjde do 90 (deväťdesiat) dní; alebo
- (E) **Výkon zabezpečenia:** dôjde k výkonu, resp. sa podniknú kroky na výkon, akéhokoľvek súčasného alebo budúceho záložného práva, zádržného práva alebo inej ťarchy, ktorú Emitent alebo Ručiteľ alebo ktorákoľvek z ich príslušných Významných dcérskych spoločností zriadi alebo prevezme a, súčasne, výška zabezpečenej pohľadávky, vo vzťahu ku ktorej sa takéto výkony, resp. kroky na výkon, vedie/vedú presahuje v danom momente (jednotlivo alebo v úhrne pre všetky takéto výkony alebo kroky v danej dobe) jedno percento Celkového konsolidovaného majetku na základe posledných zverejnených konsolidovaných finančných výkazov Skupiny HB Reavis Investments (alebo ekvivalent tejto sumy v inej mene alebo menách); alebo
- (F) **Platobná neschopnosť:** Emitent alebo Ručiteľ alebo Významná dcérska spoločnosť je (alebo by mohla byť, na základe zákona sa môže považovať, alebo by ju súd mohol považovať za) platobne neschopná, v úpadku, neschopná splácať svoje dlhy, prestane, pozastaví alebo hrozí, že prestane alebo pozastaví platbu všetkých svojich dlhov alebo ich podstatnej časti (alebo konkrétneho druhu dlhov), navrhne alebo uzavrie dohodu o odklade, zmene časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých (alebo určitého druhu) svojich dlhov (alebo akejkoľvek časti, ktorú nebude schopná splatiť alebo by inak nemusela byť schopná splatiť v momente splatnosti), navrhne alebo vykoná všeobecné postúpenie v prospech príslušných veriteľov alebo vyrovnanie s príslušnými veriteľmi v súvislosti s týmito dlhmi, alebo sa dohodne na moratóriu alebo jeho vyhlásení v súvislosti so všetkými, resp. s vplyvom na všetky alebo akúkoľvek časť (alebo konkrétnu časť), dlhov Emitenta, Ručiteľa alebo akejkoľvek Významnej dcérskej spoločnosti; alebo
- (G) **Zrušenie:** je vydaný príkaz alebo je prijaté účinné rozhodnutie na zrušenie alebo zánik Emitenta alebo Ručiteľa alebo akejkoľvek Významnej dcérskej spoločnosti (okrem na účely alebo na základe splynutia, zlúčenia, reorganizácie alebo reštrukturalizácie Významnej dcérskej spoločnosti, ak je schopná splácať svoje záväzky), alebo Emitent alebo Ručiteľ prestanú vykonávať celú svoju obchodnú činnosť alebo jej podstatnú časť, okrem na účely a v dôsledku reorganizácie, splynutia, zlúčenia alebo konsolidácie (i) za podmienok, ktoré schváli Schôdza, alebo (ii) v prípade Významnej dcérskej

spoločnosti, ktorým dôjde k prevodu záväzkov a aktív Významnej dcérskej spoločnosti na Emitenta alebo Ručiteľa alebo na inú z Dcérskejších spoločností.

Pre vylúčenie pochybností platí, že vyššie uvedené nezahŕňa zmenu právnej formy príslušného subjektu; alebo

- (H) **Koniec obchodovania:** Z dôvodu porušenia povinnosti Emitenta Dlhopisy prestanú byť obchodované po dobu dlhšiu ako 21 (dvadsaťjeden) dní na regulovanom voľnom trhu Burzy alebo inom regulovanom trhu Burzy (alebo jej nástupcu), ktorý regulovaný voľný trh nahrádza; alebo
- (I) **Neplnenie limitu financovania tretích osôb:** Akákoľvek spoločnosť Skupiny HB Reavis Investments sa priamo alebo nepriamo stane veriteľom alebo inak poskytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísaním alebo kúpou dlhopisov, atď.) akejkolvek Osobe mimo Skupiny HB Reavis Investments, ktorého hodnota v súhrne prevyšuje 10 % (desať percent) Celkového konsolidovaného majetku Skupiny HB Reavis Investments; alebo
- (J) **Vlastníctvo:** Emitent prestane byť priamou alebo nepriamou 100 % (sto percent) vlastnou a kontrolovanou dcérskou spoločnosťou Ručiteľa; alebo
- (K) **Zmena kontroly Ručiteľa:** (i) Povolený majiteľ priamo alebo nepriamo prestane vlastniť viac ako 50 % (päťdesiat percent) základného imania Ručiteľa alebo priamo alebo nepriamo kontrolovať Ručiteľa alebo (ii) akákoľvek osoba alebo osoby konajúce v zhode (okrem Povoleného majiteľa) priamo alebo nepriamo nadobudne/ú viac ako 50 % (päťdesiat percent) základného imania Ručiteľa alebo bude/ú priamo alebo nepriamo kontrolovať Ručiteľa; alebo
- (L) **Protiprávnosť:** záväzky z Dlhopisov prestanú byť plne alebo čiastočne právne vymáhateľné alebo sa dostanú do rozporu s platnými právnymi predpismi alebo sa pre Emitenta alebo Ručiteľa stane protiprávnym plniť akúkoľvek svoju povinnosť podľa Podmienok alebo v súvislosti Dlhopismi. Prípado m neplnenia záväzkov nie je potenciálne obmedzenie vymožitelnosti nárokov voči Emitentovi v prípade vstupu Emitenta do krízy v zmysle ustanovení § 67g a § 67h Obchodného zákonníka, ako je opísané v rizikovom faktore „*Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze a dočasnej ochrany*“ v časti 2.1 Základného prospektu; alebo
- (M) **Ručenie:** Ručenie nie je (resp. Emitent alebo Ručiteľ tvrdí, že nie je) zriadené v požadovanej lehote alebo v plnom rozsahu platné a účinné kedykoľvek z akéhokoľvek dôvodu.

Na účely Podmienok **Významná dcérska spoločnosť** znamená akúkoľvek Dcérsku spoločnosť Ručiteľa, ktorej celkové aktíva ((i) stanovené s odkazom na poslednú individuálnu účtovnú závierku príslušnej Dcérskej spoločnosti (ii) bez akéhokoľvek medzipodnikového Finančného zadlženia a súvisiacich pohľadávok vyradených z konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa) sú vo výške viac ako 7,5 % (sedem a pol percenta) Celkového konsolidovaného majetku Skupiny HB Reavis Investments (všetko z vyššie uvedeného stanovené s odkazom na poslednú auditovanú ročnú alebo prípadne neauditovanú polročnú konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny HB Reavis Investments). Emitent doručí v každý Deň vykazovania potvrdenie adresované Administrátorovi a podpísané osobami oprávnenými podpisovať za Emitenta o tom, ktoré Dcérske spoločnosti Ručiteľa sú podľa jeho názoru jeho Významnými dcérskejšími spoločnosťami ku každému Dňu ocenenia, pričom na toto potvrdenie sa môže Administrátor spoliehať bez ďalšieho zisťovania alebo dokazovania a bez zodpovednosti voči akejkolvek osobe a ak sa na takéto potvrdenie bude spoliehať Administrátor, takéto potvrdenie bude nevyvrátiteľné a záväzné pre všetky strany.

#### (ii) **Vylúčenie opakovania**

Majiteľ Dlhopisov nemá právo požiadať o zvolanie Schôdze, ak ide o taký Prípado m neplnenia záväzkov, vo vzťahu ku ktorému Schôdza už v minulosti bola zvolaná, a buď neprijala uznesenie o predčasnej splatnosti Emisie alebo stanovila dodatočnú lehotu pre splnenie povinnosti Emitenta a táto lehota ešte neuplynula.

#### (iii) **Predčasná splatnosť Emisie**

Ak nie je v Podmienkach uvedené inak, všetky záväzky Emitenta z príslušnej Emisie (teda záväzkov splatit' Menovitú hodnotu a príslušné výnosy z Dlhopisov) sa stanú predčasne splatné na 10 (desiaty) Pracovný deň v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola Emitentovi doručená zápisnica z rokovania Schôdze, ktorá rozhodla o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty a vyplatení pomernej časti úrokového výnosu (ďalej tiež len **Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Schôdze**).

#### (iv) **Ďalšie podmienky predčasnej splatnosti Emisie**

Na predčasnú splatnosť Emisie podľa tohto článku 10. sa inak primerane použijú ustanovenia článku 8.

## 11. Premlčanie

Akékoľvek práva vyplývajúce z Dlhopisov sa premlčujú po uplynutí 10 (desať) ročnej lehoty (i) od príslušného Dátumu výplaty úrokových výnosov v prípade práva na úhradu úrokového výnosu, (ii) od Dátumu konečnej splatnosti Emisie alebo Dátumu predčasnej splatnosti Emisie, podľa okolností, v prípade práva na úhradu Menovitej hodnoty, pomernej časti úrokového výnosu (ak je relevantné) a mimoriadneho výnosu (ak je relevantné) a (iii) od 1 (prvého) dňa, v ktorý sa dané právo mohlo uplatniť v zmysle zákona, v prípade iného práva než sú uvedené vyššie, tak ako môžu byť tieto menené v zmysle príslušných právnych predpisov.

## 12. Administrátor, Agent pre výpočty a Kotačný agent

### (i) Administrátor a Agent pre výpočty

Činnosť administrátora spojenú s výplatami výnosov, splatením Dlhopisov a výpočtami súvisiacimi so stanovovaním výnosov (ďalej len **Administrátor a Agent pre výpočty**) bude zabezpečovať pre Emitenta Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava 832 37, Slovenská republika, na základe podmienok uvedených v zmluve s administrátorom (ďalej len **Zmluva s administrátorom**).

### (ii) Určená prevádzkareň Administrátora

Určená prevádzkareň a výplatné miesto (ďalej len **Určená prevádzkareň**) Administrátora sú na nasledujúcej adrese:

**Slovenská sporiteľňa, a.s.**  
Tomášikova 48  
Bratislava 832 37  
Slovenská republika

### (iii) Ďalší, resp. iný administrátor a iná Určená prevádzkareň

Emitent si vyhradzuje právo kedykoľvek vymenovať iného alebo ďalšieho administrátora, ktorým môže byť len iná banka alebo pobočka zahraničnej banky v Európskej únii (ďalej len **Kvalifikovaná osoba**), alebo určitú inú alebo ďalšiu Určenú prevádzkareň. Administrátor má právo vzdať sa funkcie v súlade so Zmluvou s administrátorom a Emitent je povinný vymenovať iného administrátora, inak môže na náklady a zodpovednosť Emitenta nástupcu, ktorý musí byť Kvalifikovanou osobou, vymenovať pôvodný Administrátor. Zmeny Administrátora a Určenej prevádzkarne sa považujú za zmeny platobného miesta. Zmeny nesmú spôsobiť Majiteľom Dlhopisov ujmu. Rozhodnutie o poverení iného alebo ďalšieho administrátora Emitent oznámi Majiteľom Dlhopisov. Akákoľvek takáto zmena nadobudne účinnosť uplynutím lehoty 15 (pätnásť) dní odo dňa takéhoto oznámenia, pokiaľ v takom oznámení nie je určený neskorší dátum účinnosti. V každom prípade však akákoľvek zmena, ktorá by inak nadobudla účinnosť menej ako 30 (tridsať) dní pred alebo po Dátume výplaty akejkoľvek čiastky v súvislosti s Dlhopismi, nadobudne účinnosť na 30 (tridsať) deň po takom Dátume výplaty.

### (iv) Vzťah administrátora k Majiteľom Dlhopisov

Administrátor koná v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich zo Zmluvy s administrátorom ako zástupca Emitenta a sám v tomto postavení nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi Dlhopisov. Administrátor neručí za záväzky Emitenta z Dlhopisov a ani ich inak nezabezpečuje.

### (v) Kotačný agent

Činnosť Kotačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na regulovaný voľný trh Burzy bude pre Emitenta vykonávať Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 151 653, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 601/B (ďalej len **Kotačný agent**). Emitent prostredníctvom Kotačného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na regulovaný voľný trh Burzy. Emitent nemôže zaručiť, že Burza žiadosti Emitenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie vyhovie. Kotačný agent koná v súvislosti s plnením svojich povinností ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi Dlhopisov. Emitent má právo kedykoľvek vymenovať iného alebo ďalšieho Kotačného agenta.

### (vi) Zmeny a vzdanie sa nárokov

Emitent a Administrátor sa môžu bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov dohodnúť na (a) akejkoľvek zmene ktoréhokoľvek ustanovenia Zmluvy s administrátorom, pokiaľ ide výlučne o zmenu formálnu, vedľajšej alebo technickej povahy alebo je uskutočnená za účelom opravy zrejmeho omylu, alebo vyžadovaná zmenami v právnych predpisoch a (b) akejkoľvek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokoľvek porušenia niektorého

z ustanovení Zmluvy s administrátorom, ktoré podľa rozumného názoru Emitenta a Administrátora nespôsobí Majiteľom Dlhopisov ujmu.

### 13. Zmeny Podmienok

Emitent môže jednostranne zmeniť Podmienky, len ak je táto zmena opravou nesprávnosti v ustanoveniach Podmienok, zmenou označenia Emitenta alebo platobného miesta, ak Zákon o dlhopisoch alebo osobitný zákon neustanovuje inak. Tým nie je dotknutá možnosť zmeny Podmienok na základe rozhodnutia Schôdze (ako je definovaná nižšie).

### 14. Schôdza Majiteľov Dlhopisov

#### (i) Iniciovanie zvolania Schôdze

Ktoríkoľvek Majitelia Dlhopisov danej Emisie, ktorých Menovitá hodnota je najmenej 10 % (desať percent) celkovej Menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov danej Emisie, majú právo požiadať o zvolanie Schôdze Majiteľov Dlhopisov vo vzťahu k tejto Emisii (ďalej len **Schôdza**). Žiadosť o zvolanie Schôdze musí byť doručená Emitentovi a Administrátorovi. Majitelia Dlhopisov, ktorí požiadali o zvolanie Schôdze, sú povinní spolu so Žiadosťou o zvolanie Schôdze predložiť výpis z evidencie preukazujúcej, že sú Majiteľmi Dlhopisov v zmysle bodu 1.(ix) ku dňu podpísania žiadosti.

Príslušní Majitelia Dlhopisov môžu vziať príslušnú Žiadosť o zvolanie Schôdze späť, avšak len ak je takéto späťvzatie doručené Emitentovi a Administrátorovi najneskôr 3 (tri) Pracovné dni pred konaním Schôdze. Späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze nemá vplyv na prípadnú Žiadosť o zvolanie Schôdze iných Majiteľov Dlhopisov. Ak sa Schôdza neuskutoční výlučne pre späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze, príslušní Majitelia Dlhopisov sú spoločne a nerozdielne povinní Emitentovi nahradiť náklady doposiaľ vynaložené na prípravu Schôdze.

Emitent je oprávnený zvolať Schôdzu kedykoľvek a je povinný bez zbytočného odkladu zvolať Schôdzu, ak nastane Prípád neplnenia záväzkov vo vzťahu k danej Emisii.

Emitent môže zvolať Schôdzu vždy aj ako spoločnú schôdzu Majiteľov Dlhopisov všetkých emisií Dlhopisov vydaných na základe Programu. Určenie uznávaniaschopnosti a hlasovanie sa však aj v prípade spoločnej schôdze vykoná vždy samostatne.

#### (ii) Zvolanie Schôdze

Emitent je povinný zabezpečiť zvolanie Schôdze bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote 10 (desať) Pracovných dní od doručenia Žiadosti o zvolanie Schôdze. Ak si Emitent nesplní túto povinnosť, Administrátor zvolá Schôdzu bez zbytočného odkladu namiesto (za) Emitenta a na jeho náklady, pričom je oprávnený podľa vlastného uváženia určiť miesto, čas, program a ostatné náležitosti Schôdze ako aj podľa vlastného uváženia vykonať všetky úkony súvisiace so zvaním a vedením Schôdze.

Náklady na organizáciu a zvolanie Schôdze hradí Emitent, ak nie je v Podmienkach uvedené inak. Náklady spojené s účasťou na Schôdzi si hradí každý účastník sám.

#### (iii) Oznámenie o zvolaní Schôdze

Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom podľa článku 15., a to najneskôr 5 (päť) Pracovných dní pred dňom konania Schôdze.

Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:

- (A) obchodné meno, IČO a sídlo Emitenta;
- (B) označenie Dlhopisov v rozsahu minimálne názov Dlhopisov, Dátum Emisie a ISIN;
- (C) miesto, dátum a hodinu konania Schôdze, pričom miesto konania Schôdze môže byť iba miesto v Bratislave, dátum konania Schôdze musí pripadať na deň, ktorý je Pracovným dňom, a hodina začatia Schôdze nesmie byť skôr ako o 9:00 hod. a neskôr ako 16:00 hod.;
- (D) program Schôdze, pričom voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze; a
- (E) určenie Rozhodného dňa pre účasť na Schôdzi.

Ak odpadne dôvod pre zvolanie Schôdze, odvolá ju zvolávateľ rovnakým spôsobom, akým bola zvolaná.

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

- (A) **Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze.** Každý Majiteľ Dlhopisov, ktorý bol evidovaný ako Majiteľ Dlhopisov v zmysle bodu 1.(ix) okrem akejkolvek osoby zo Skupiny HB Reavis Investments, Kontrolovanej osoby Emitenta, Kontrolovanej osoby Ručiteľa a akejkolvek blízkej osoby Emitenta alebo Ručiteľa (ďalej len **Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi**) na konci siedmeho dňa pred dňom konania príslušnej Schôdze (ďalej len **Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi**) je oprávnený zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej. Prípadné prevody Dlhopisov uskutočnené po Rozhodnom dni pre účasť na Schôdzi sa neberú do úvahy.

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

Na účely Podmienok **Kontrolovaná osoba** znamená akúkoľvek právnickú osobu, v ktorej má iná osoba:

- (i) priamy alebo nepriamy podiel viac ako 50 % (päťdesiat) na základnom imaní alebo na hlasovacích právach;
  - (ii) právo vymenúvať alebo odvolávať štatutárny orgán, väčšinu členov štatutárneho orgánu, dozornej rady alebo riaditeľa;
  - (iii) možnosť vykonávať vplyv na riadení (ďalej len „**Rozhodujúci vplyv**“) (1) porovnateľný s vplyvom zodpovedajúcim podielu podľa bodu (i) vyššie, a to buď na základe stanov právnickej osoby, alebo zmluvy uzavretej medzi právnickou osobou a jej spoločníkom alebo členom, (2) na základe vzťahu spoločníka alebo člena právnickej osoby k väčšine členov štatutárneho orgánu, k väčšine členov dozornej rady alebo k väčšine osôb tvoriacich iný riadiaci, dozorný alebo kontrolný orgán právnickej osoby, ktorý vznikol na základe ich ustanovenia príslušným spoločníkom alebo členom právnickej osoby, pričom takýto vzniknutý vzťah kontroly trvá do zostavenia najbližšej individuálnej alebo konsolidovanej účtovnej závierky po zániku práva podľa bodu (ii) vyššie príslušnému spoločníkovi alebo členovi právnickej osoby, (3) porovnateľný s vplyvom zodpovedajúcim podielu podľa bodu (i) vyššie, a to na základe dohody medzi spoločníkmi právnickej osoby; alebo
  - (iv) možnosť vykonávať priamo alebo nepriamo Rozhodujúci vplyv iným spôsobom.
- (B) **Hlasovacie právo.** Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi má toľko hlasov z celkového počtu hlasov, koľko zodpovedá pomeru medzi menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých bola Majiteľom Dlhopisom k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi, a celkovou menovitou hodnotou danej Emisie, ktorých Majiteľmi Dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi boli ostatné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sa zúčastnia Schôdze.
- (C) **Účasť ďalších osôb na Schôdzi a súčinnosť Emitenta.** Emitent je povinný zúčastniť sa Schôdze, a to buď prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu alebo prostredníctvom riadne splnomocnenej osoby, a poskytnúť informácie nevyhnutné na rozhodnutie alebo prijatie stanoviska Schôdze. Na Schôdzi sú ďalej oprávnení zúčastniť sa akíkoľvek iní členovia štatutárneho, dozorného, kontrolného alebo riadiaceho orgánu Emitenta a/alebo Administrátora, iní zástupcovia Administrátora, notár a hostia prizvaní Emitentom a/alebo Administrátorom, resp. akékoľvek iné osoby, ktorých účasť na Schôdzi Emitenta Administrátor odsúhlasil.

(v) **Priebeh a rozhodovanie Schôdze**

- (A) **Uznášaniaschopnosť.** Schôdza je uznášaniaschopná, ak sa jej zúčastňujú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré boli k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi Majiteľia Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota predstavuje viac ako 50 % (päťdesiat percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a doposiaľ nesplatených Dlhopisov danej Emisie s výnimkou Dlhopisov, ktorých Majiteľom Dlhopisov je akákoľvek osoba zo Skupiny HB Reavis Investments, Kontrolovaná osoba Emitenta, Kontrolovaná

osoba Ručiteľa alebo akákoľvek blízka osoba Emitenta alebo Ručiteľa, ktoré sa na účely uznášaniaschopnosti Schôdze nezapočítavajú.

Na Schôdzi pred jej začatím poskytne zvolávateľ informáciu o počte Dlhopisov, ktorých majiteľmi sú prítomné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi.

- (B) **Predseda Schôdze.** Administrátor alebo ním určená osoba, dokiaľ Schôdza nerozhodne o inej osobe predsedu Schôdze (ďalej len **Predseda Schôdze**) predsedá Schôdzi. Voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze. Ak nie je voľba Predsedu Schôdze voleného Schôdzou úspešná, Administrátor, resp. ním určená osoba predsedá Schôdzi až do jej konca.
- (C) **Rozhodovanie Schôdze.** Schôdza je oprávnená rozhodovať len o návrhoch uznesení, pokiaľ spadajú do rozhodovacej pôsobnosti Schôdze vymedzenej v Podmienkach. Schôdza rozhoduje len o návrhoch uznesení uvedených v oznámení o jej zvolaní. Záležitosti, ktoré neboli zaradené do navrhovaného programu Schôdze, ani neboli uvedené v oznámení o jej zvolaní, možno rozhodnúť, iba ak s prerokovaním týchto bodov súhlasia všetky prítomné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sú oprávnené na tejto Schôdzi hlasovať, a ak zároveň súvisia s niektorým z bodov uvedených v oznámení o zvolaní Schôdze. Schôdza má právomoc rozhodnúť iba o:
- (i) predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty a vyplatení pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie v Prípade neplnenia záväzkov, ak tento pretrváva v čase rozhodovania Schôdze; prijatím takéhoto rozhodnutia Majiteľa Dlhopisov uplatňujú právo požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty a vyplatenie pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie;
  - (ii) dodatočnej lehote na splnenie povinnosti Emitenta z Dlhopisov alebo v súvislosti s Dlhopismi okrem (1) povinnosti zaplatiť Menovitú hodnotu najneskôr k Dátumu konečnej splatnosti Emisie alebo úrokové výnosy z Dlhopisov a (2) takých iných povinností, ak tým dôjde k zmene náležitostí Dlhopisov v zmysle § 3 ods. 1 a 2 Zákona o dlhopisoch, pričom ak Emitent povinnosť nesplní v tejto dodatočnej lehote, pôjde o nový Prípád neplnenia záväzkov; a
  - (iii) iných záležitostiach, ktoré sú v Podmienkach výslovne uvedené ako tie, ktoré môžu byť predmetom rozhodnutia Schôdze.

Schôdza o predložených návrhoch rozhoduje formou uznesenia. Na prijatie uznesenia postačuje nadpolovičná väčšina hlasov prítomných Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi.

O každej veci predloženej Schôdzi na rozhodovanie sa rozhoduje tak, že po tom, ako Predseda Schôdze oznámi znenie navrhovaného uznesenia, každá z Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi po výzve Predsedu Schôdze vyhlási, či (a) je za prijatie navrhovaného uznesenia, (b) je proti prijatiu navrhovaného uznesenia, alebo (c) sa zdržiava hlasovania, pričom každé takéto vyhlásenie bude zaznamenané prítomným notárom. Po ukončení hlasovania všetkých Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi vyššie uvedeným spôsobom a po tom, ako sa vyhodnotia jeho výsledky, Predseda Schôdze po dohode s prítomným notárom oznámi Osobám oprávneným k účasti na Schôdzi, či sa navrhované uznesenie prijalo alebo neprijalo potrebným počtom Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi, pričom takéto vyhlásenie spolu so záznamom prítomného notára o výsledku hlasovania bude nezvratným a konečným dôkazom o výsledku hlasovania.

Akkoľvek riadne prijaté uznesenie je záväzné pre Emitenta a všetkých Majiteľov Dlhopisov bez ohľadu na to, či sa Schôdze zúčastnili a či hlasovali alebo nehlasovali za uznesenie na Schôdzi.

Ak Schôdza rozhodne o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty a vyplatení pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie, môže Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi, ktorá podľa zápisnice z rokovania Schôdze hlasovala na Schôdzi proti návrhu uznesenia alebo sa Schôdze nezúčastnila, požiadať o zachovanie práv a povinností Emitenta a Majiteľa Dlhopisov podľa pôvodných Podmienok (ďalej len **Žiadosť o zachovanie práv**).

Žiadosť o zachovanie práv musí byť podaná do 30 (tridsať) dní od konania Schôdze. Po uplynutí tejto lehoty právo na zachovanie práv a povinností zaniká. Emitent do 30 (tridsať) dní od doručenia Žiadosti o zachovanie práv potvrdí Majiteľovi Dlhopisov, ktorý takúto žiadosť u Emitenta riadne uplatnil v súlade so Zákonom o dlhopisoch a Podmienkami, že sa na neho budú Podmienky vzťahovať v pôvodnom znení.

- (D) **Rozpustenie a odloženie Schôdze.** Predseda Schôdze je povinný rozpustiť Schôdzu, ak riadne zvolaná Schôdza nie je uznášaniaschopná v súlade s ustanovením bodu (A) vyššie uplynutím 60 (šesťdesiat) minút po čase určenom pre začiatok konania Schôdze. Emitent nie je povinný zvolať náhradnú Schôdzu

v prípade rozpustenia Schôdze podľa predchádzajúcej vety s výnimkou prípadu, ak má Schôdza rozhodovať o zmene Podmienok Dlhopisov, pričom v takomto prípade je Emitent povinný zvolať náhradnú Schôdzu tak, aby sa konala najskôr po dvoch týždňoch a najneskôr do šiestich týždňov odo dňa, na ktorý bola pôvodná Schôdza zvolaná. Konanie náhradnej Schôdze sa oznámi spôsobom uvedeným v bode 14.(iii) vyššie. Nová Schôdza sa uznáša a rozhoduje za rovnakých podmienok a rovnakým spôsobom ako rozpustená Schôdza.

- (E) **Zápisnica z rokovania Schôdze.** Priebeh konania každej Schôdze (vrátane, ale bez obmedzenia, (i) programu rokovania Schôdze, (ii) jednotlivých uznesení, ktoré Schôdza prijala, a (iii) výsledkov hlasovania Schôdze k jednotlivým uzneseniam) bude zaznamenaný v notárskej zápisnici vyhotovenej na Schôdzi, pričom prítomný notár vyhotoví 1 (jeden) odpis pre Emitenta a 1 (jeden) pre Administrátora. Zápisnice, ktoré budú náležite uschované u Emitenta a Administrátora, budú nevyvrátiteľným dôkazom o skutočnostiach uvedených v takýchto zápisniciach a pokiaľ sa nepreukáže opak, budú preukazovať skutočnosť, že sa každá Schôdza, ktorej priebeh bude v zápisnici zaznamenaný, náležite zvolala a/alebo konala a že všetky uznesenia takej Schôdze boli prijaté s dodržaním všetkých podmienok a náležitostí na ich prijatie v súlade s Podmienkami. Emitent je povinný zápisnicu zverejniť do 14 (štrnásť) dní odo dňa jej vyhotovenia, pričom zverejnená verzia zápisnice nemusí obsahovať osobné a iné údaje týkajúce sa zúčastnených Majiteľov Dlhopisov. Zápisnica zo Schôdze bude k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v obvyklej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora. Emitent je zároveň povinný bez zbytočného odkladu sprístupniť všetky rozhodnutia Schôdze, a to rovnakým spôsobom, akým sprístupnil Podmienky.

## 15. Oznámenia

Akékoľvek oznámenie, zverejnenie alebo komunikácia zo strany Emitenta alebo Ručiteľa adresované Majiteľom Dlhopisov v súvislosti s Dlhopismi budú uverejnené v osobitných častiach webového sídla Emitenta a/alebo v prípade, že uverejnenie zabezpečuje Administrátor a rozhoduje o ňom Administrátor, v osobitných častiach webového sídla Administrátora. Ak právne predpisy, Podmienky alebo pravidlá regulovaného trhu, na ktorom sú Dlhopisy prijaté na obchodovanie stanovujú akýkoľvek iný spôsob zverejnenia akéhokoľvek oznámenia, bude takéto oznámenie považované za platne uverejnené jeho uverejnením spôsobom stanoveným v príslušnom predpise alebo ustanovení. Ak bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takéhoto oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia. Dátum uverejnenia sa zároveň považuje za deň doručenia oznámenia Majiteľom Dlhopisov. Náklady na uverejnenie znáša Emitent.

Emitent je povinný vykonať všetky oznámenia a zverejnenia v súvislosti s Dlhopismi v slovenskom jazyku.

Akékoľvek oznámenie Emitentovi v súvislosti s Dlhopismi musí byť doručené v písomnej forme na nasledovnú adresu:

**HB Reavis Investments Finance SK s. r. o.**

Mlynské Nivy 16  
821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto  
Slovenská republika

alebo na takú inú adresu, ktorá bude Majiteľom Dlhopisov oznámená spôsobom uvedeným v tomto článku 15.

## 16. Definície

Okrem ostatných pojmov definovaných priamo v jednotlivých ustanoveniach Podmienok, nasledujúce pojmy majú v týchto Podmienkach nižšie uvedený význam:

**Celkové čisté konsolidované zabezpečené zadlženie** znamená takú výšku Celkového konsolidovaného zadlženia zníženého o Hotovosť, ktoré je zabezpečené Zabezpečovacím právom zriadeným Ručiteľom alebo Dcérskou spoločnosťou.

**Celkové čisté konsolidované zadlženie** znamená celkové Finančné zadlženie Skupiny HB Reavis Investments (okrem odložených daňových záväzkov) znížené o Hotovosť určené podľa posledného konsolidovaného výkazu o finančnej situácii v auditovanej ročnej alebo neauditovanej polročnej účtovnej závierke Skupiny HB Reavis Investments vyhotovenej v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ.

**Celkový konsolidovaný majetok** znamená celkový majetok (okrem dlhodobého nehmotného majetku) Skupiny HB Reavis Investments uvedený v poslednom konsolidovanom výkaze o finančnej situácii v auditovanej ročnej alebo neauditovanej polročnej účtovnej závierke Skupiny HB Reavis Investments vyhotovenej v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ.



**Čisté prevádzkové výnosy** znamenajú čisté prevádzkové výnosy z investičného nehnuteľného majetku Skupiny HB Reavis Investments uvedené v poslednom konsolidovanom výkaze ziskov a strát v auditovanej ročnej alebo neauditovanej polročnej účtovnej závierke Skupiny HB Reavis Investments vyhotovenej v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ.

**Čistý hotovostný výnos** znamená vo vzťahu k akémukoľvek vydaniu alebo predaju Majetkovej účasti, hotovostný výnos z takéhoto vydania alebo predaja po odpočítaní odmien za právne služby, odmien účtovníkov, odmien za upísanie a umiestnenie, zliav alebo provízií, odmien konzultantov a iných poplatkov vzniknutých v súvislosti s takýmto vydaním alebo predajom a po odpočítaní zaplatených alebo splatných daní vyplývajúcich z takéhoto vydania alebo predaja.

**Dátum predčasnej splatnosti Emisie** znamená podľa okolností každý Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta (ak je stanovený), Dátum predčasnej splatnosti Emisie po Udalosti významného spätného odkúpenia (ak je stanovený) a tiež Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Schôdze.

**Dcérska spoločnosť** znamená akýkoľvek subjekt, ktorého účtovná závierka musí byť v akomkoľvek čase v plnom rozsahu konsolidovaná s účtovnou závierkou Ručiteľa, a to v zmysle zákona alebo v súlade so všeobecne používanými účtovnými zásadami.

**Deň ocenenia** znamená každý deň, ktorý je (i) posledným dňom účtovného roka Skupiny HB Reavis Investments v ktoromkoľvek roku, pričom prvým takýmto dňom bude 31. december 2024 (**Ročný deň ocenenia**) alebo (ii) posledným dňom prvého polroka účtovného roka Skupiny HB Reavis Investments v ktoromkoľvek roku, pričom prvým takýmto dňom bude 30. jún 2025 (**Polročný deň ocenenia**).

**Deň vykazovania** znamená deň, ktorý je 30 (tridsať) dní od (i) zverejnenia auditovanej účtovnej konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny HB Reavis Investments vyhotovenej v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ vo vzťahu ku Ročnému dňu ocenenia alebo (ii) zverejnenia neauditovanej skrátenej polročnej konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny HB Reavis Investments vyhotovenej v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ vo vzťahu k Polročnému dňu ocenenia.

**Deň výzvy na splatenie** znamená vo vzťahu k akémukoľvek Finančnému zadĺženiu deň uvedený v príslušnej dokumentácii ako deň, kedy na základe rozhodnutia dlžníka môže nastať splatnosť celej súhrnnej výšky istiny Finančného zadĺženia (pričom dlžník môže prijať takéto rozhodnutie len v konkrétny deň, resp. dňoch alebo po výskyte akejkoľvek nepredvídateľnej udalosti, s vylúčením okolností, kedy je toto rozhodnutie súčasťou všeobecného práva na splatenie alebo predčasné splatenie).

**Finančné zadĺženie** znamená akékoľvek zadĺženie vo vzťahu k (bez duplikácie):

- (a) požičaným finančným prostriedkom a debetným zostatkom v bankách alebo iných finančných inštitúciách;
- (b) akejkoľvek sume vyplývajúcej z úveru alebo financovania typu *bill discount* (alebo ich nepeňažného ekvivalentu);
- (c) akejkoľvek sume vyplývajúcej z vydania dlhopisov, zmeniek, dlhových cenných papierov, vymeniteľných akcií alebo akéhokoľvek podobného nástroja;
- (d) výške akéhokoľvek záväzku vyplývajúceho z leasingovej zmluvy alebo zmluvy o nákupe na splátky, ktorá by sa v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ považovala za finančný alebo kapitálový leasing;
- (e) predávaným alebo diskontovaným pohľadávkam s výnimkou pohľadávok predávaných bez spätného postihu voči predávajúcemu, okrem postihu odkazujúceho na porušenie akéhokoľvek štandardného vyhlásenia súvisiaceho s príslušnými pohľadávkami zo strany predávajúcej spoločnosti (avšak nie vo vzťahu k úverovej bonite dlžníka alebo vymáhateľnosti pohľadávok);
- (f) akejkoľvek povinnosti odškodnenia ohľadom ručenia, záruky, dlhopisu, záložného alebo dokumentárneho akreditívu alebo iného obdobného nástroja vydaného bankou alebo finančnou inštitúciou na podporu pôžičiek a úverov podľa písm. (a) až (e) (vrátane) a písm. (g) až (j) (vrátane) tejto definície;
- (g) akejkoľvek sume akéhokoľvek záväzku vyplývajúcej z kúpnej zmluvy alebo kúpnej zmluvy s odloženou splatnosťou, ak je jedným z hlavných dôvodov na uzavretie zmluvy získanie finančných prostriedkov, financovanie nadobudnutia alebo vybudovanie predmetného majetku alebo služby;
- (h) akejkoľvek sume získanej v rámci akejkoľvek inej transakcie (vrátane akýchkoľvek forwardových predajných alebo kúpnych zmlúv, zmlúv o predaji a spätnom nájme, zmlúv o predaji a odpredaji alebo o zabezpečení), ktorá má z ekonomického hľadiska rovnaký účinok ako vypožičanie peňažných prostriedkov;

- (i) akejkolvek transakcie s finančnými derivátmi uzatvorenej v súvislosti so zabezpečením voči výkyvom kurzu alebo ceny alebo s prospechom vyplývajúcim z týchto výkyvov (a pri výpočte hodnoty transakcie s finančnými derivátmi sa bude brať do úvahy len objektívna trhovú hodnotu); a
- (j) výške akéhokolvek záväzku vyplývajúceho z akejkolvek záruky alebo prísľubu odškodnenia vo vzťahu ku ktorejkoľvek z položiek uvedených pod písm. (a) až (h) (vrátane) vyššie,

avšak v žiadnom prípade nezahŕňa:

- (i) akékoľvek zadlženie, ktoré je jeden člen Skupiny HB Reavis Investments povinný zaplatiť inému členovi Skupiny HB Reavis Investments;
- (ii) akékoľvek obvyklé záruky poskytnuté akýmkoľvek členom Skupiny HB Reavis Investments v postavení hlavného zhotoviteľa vlastníkovi budovy alebo kupujúcemu nehnuteľnosti;
- (iii) Podriadený akcionársky úver;
- (iv) akýkoľvek záväzok ktoréhokolvek člena Skupiny HB Reavis Investments v súvislosti s príjmami, zálohami a/alebo depozitmi od nájomcov a zádržného od dodávateľov stavieb, ktoré ktorýkoľvek člen Skupiny HB Reavis Investments prijme v bežnom obchodnom styku; a
- (v) akékoľvek záväzky z bežného obchodného styku alebo iný záväzok vo vzťahu k obchodným veriteľom.

**Hotovosť** znamená peňažné prostriedky s obmedzeným použitím, peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty Skupiny HB Reavis Investments uvedené v poslednom konsolidovanom výkaze o finančnej situácii v auditovanej ročnej alebo neauditovanej polročnej účtovnej závierky Skupiny HB Reavis Investments vyhotovenej v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ.

**Hrozba prípadu neplnenia** znamená udalosť alebo okolnosť, ktorá by mala za následok Prípady neplnenia záväzkov po zaslaní oznámenia, po uplynutí času, vydaní osvedčenia a/alebo splnení akejkolvek inej podmienky alebo predpokladu podľa bodu 10.(i).

**Konsolidovaný čistý zisk** znamená konsolidovaný čistý zisk alebo stratu Skupiny HB Reavis Investments uvedenú v poslednom konsolidovanom výkaze ziskov a strát v auditovanej ročnej alebo neauditovanej polročnej účtovnej závierke Skupiny HB Reavis Investments vyhotovenej v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ.

**Majetková účasť** znamená vo vzťahu k akejkolvek Osobe, akékoľvek akcie, obchodné podiely, majetkovú účasť alebo iné ekvivalenty (bez ohľadu na to, ako sú označené, či už s hlasovacím právom alebo bez neho) vlastného imania tejto Osoby vrátane akýchkoľvek prioritných akcií danej Osoby, vždy vrátane všetkých sérií a druhov tejto Majetkovej účasti.

**Nezávislý znalec** znamená (i) na účely majetku, ktorý tvoria podiely na nehnuteľnostiach a/alebo nájmoch, nezávislú zaregistrovanú spoločnosť certifikovaných znalcov s medzinárodným postavením, ktorá pre vylúčenie pochybností okrem iného zahŕňa ktorúkoľvek z firiem, ktoré patria do nasledujúcich skupín: Colliers, CBRE, iO Partners, Cushman&Wakefield, Knight Frank, Savills alebo ktorúkoľvek inú podobnú spoločnosť a (ii) na účely akéhokolvek majetku okrem uvedeného v bode (i), akúkoľvek nezávislú spoločnosť znalcov alebo medzinárodne uznávanú investičnú bankovú spoločnosť alebo spoločnosť certifikovaných účtovníkov s medzinárodným postavením, ktorú si vyberie Ručiteľ.

**Osoba** znamená akúkoľvek fyzickú osobu, spoločnosť, podnik, firmu, partnerstvo, spoločný podnik, združenie, organizáciu, štát alebo štátny orgán alebo iný subjekt, bez ohľadu na to, či má alebo nemá právnu subjektivitu.

**Podriadený akcionársky úver** znamená Finančné zadlženie Ručiteľa, ktoré priamo alebo nepriamo poskytol Ručiteľovi jeden alebo viacero jeho akcionárov, za podmienky, že Finančné zadlženie (a akýkoľvek cenný papier, za aký môže byť takéto Finančné zadlženie vymenené alebo zamenené na základe rozhodnutia majiteľa) (i) nebude splatné a ani nebude vyžadovať akúkoľvek amortizáciu, splatnosť alebo iné splatenie istiny alebo platbu v prospech umorovacieho fondu pred prvým výročím stanovenej splatnosti najneskoršie splatnej emisie dlhopisov vydaných na základe Programu, (ii) nebude vyplácať peňažný úrok, (iii) nebude obsahovať žiadnu zmenu týkajúcu sa ustanovení o kontrole, nebude mať žiadne právo vyhlásiť neplnenie alebo prípad neplnenia alebo vykonať akékoľvek vymáhanie pred prvým výročím stanovenej splatnosti najneskoršie splatnej emisie dlhopisov vydaných na základe Programu, (iv) bude nezabezpečené a (v) bude v plnom rozsahu podriadené právu platby z dlhopisov vydaných na základe Programu.

**Pomer čistej konsolidovanej zabezpečenej zadlženosti** znamená k akémukolvek Dňu ocenenia Celkové čisté konsolidované zabezpečené zadlženie vydelené Celkovým konsolidovaným majetkom.

**Pomer čistej konsolidovanej zadlženosti** znamená k akémukoľvek Dňu ocenenia Celkové čisté konsolidované zadlženie vydelené Celkovým konsolidovaným majetkom.

**Povolený majiteľ** znamená p. Ivan Chrenko a/alebo jeho akákoľvek Spriaznená osoba.

**Predaj majetku** znamená akýkoľvek predaj, predaj a spätný nájom, prevod alebo iné nakladanie s akýmkoľvek podielom na Majetkovej účasti zo strany akéhokoľvek člena Skupiny HB Reavis Investments alebo s akýmkoľvek majetkom alebo aktívami ktoréhokoľvek člena Skupiny HB Reavis Investments (či už v rámci jednej transakcie alebo série súvisiacich transakcií v rovnakom čase alebo v určitom časovom období) vo vzťahu k akejkkoľvek Osobe, ktorá nie je členom Skupiny HB Reavis Investments.

**Prvotná verejná ponuka** znamená verejnú ponuku Majetkovej účasti Ručiteľa alebo akejkoľvek materskej spoločnosti Ručiteľa alebo ich právnych nástupcov, po ktorej bude aspoň 20 % (dvadsať) priamy alebo nepriamy podiel na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa (alebo jeho právneho nástupcu) rozdelený medzi iné Osoby ako Povolených majiteľov prostredníctvom vydania alebo predaja finančných nástrojov prijatých na obchodovanie na akomkoľvek regulovanom trhu v Európskej únii alebo inej medzinárodnej uznávanej burze cenných papierov alebo verejnom trhu. Prvotná verejná ponuka sa považuje za účinnú v deň začatia obchodovania s danými finančnými nástrojmi na príslušnej burze alebo verejnom trhu.

**Skupina HB Reavis Investments** znamená Ručiteľa a jeho Dcérske spoločnosti ako celok.

**Skutočná trhová hodnota** znamená vo vzťahu k akejkkoľvek Majetkovej účasti, aktívam alebo majetku predajnú hodnotu alebo prípadne celkovú výšku nájomného, ktorá by bola zaplatená v transakcii uskutočnenej na základe bežných obchodných podmienok medzi nezávislým, informovaným a ochotným predávajúcim alebo prípadne prenajímateľom bez nátlaku predat' a nezávislým, informovaným a ochotným kupujúcim alebo prípadne nájomcom bez nátlaku kúpiť alebo prenajať.

**Spriaznená osoba** znamená (i) akýkoľvek manžel/ka, rodinný príslušník (vrátane priameho potomka (vrátane adopcie) a priameho predka) alebo príbuzný p. Ivana Chrenka, akýkoľvek trust, zverenecký fond, nadácia alebo partnerstvo v prospech 1 (jednej) alebo viacerých takýchto fyzických osôb a/alebo p. Ivana Chrenka alebo pozostalosť, exekútor, správca, výbor, právny zástupca alebo konečný užívateľ výhod ktorejkoľvek z vyššie uvedených osôb; alebo (ii) akýkoľvek trust, zverenecký fond, nadácia, spoločnosť, partnerstvo alebo iná Osoba, pre ktorú p. Ivan Chrenko a/alebo jeho Spriaznené osoby predstavujú ich konečných príjemcov výhod, akcionárov, partnerov alebo vlastníkov alebo Osoby vykonávajúce v nich kontrolu.

**Stanovená splatnosť** znamená vo vzťahu k akémukoľvek Finančnému zadlženiu deň uvedený v príslušnej dokumentácii ako pevne stanovený dátum, kedy je splatná konečná platba istiny vyplývajúca z Finančného zadlženia vrátane podľa akéhokoľvek kogentného ustanovenia o splatnosti (avšak okrem akéhokoľvek ustanovenia zabezpečujúceho odkúpenie akéhokoľvek Finančného zadlženia na základe rozhodnutia jeho majiteľa pri výskyte akejkoľvek nepredvídateľnej udalosti, ak takáto nepredvídateľná udalosť nastala).

**Ukazovateľ ISCR** znamená pomer medzi Čistými prevádzkovými výnosmi a Úrokovými nákladmi.

**Úrokové náklady** znamenajú položku „úrokové náklady“ uvedenú v poslednom konsolidovanom výkaze ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku konsolidovanej auditovanej ročnej alebo konsolidovanej neauditovanej polročnej účtovnej závierky Skupiny HB Reavis Investments vyhotovenej v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ zníženú o (i) položku „transakčné náklady“ z časti Úvery a pôžičky, záväzky z lízingu a (ii) položku „realizované zisky z finančných derivátov“ z časti Riadenie finančných rizík z poznámok ku konsolidovanej auditovanej ročnej alebo konsolidovanej neauditovanej polročnej účtovnej závierke Skupiny HB Reavis Investments vyhotovenej v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ.

**Vlastné imanie** znamená celkové vlastné imanie (*total equity*) Skupiny HB Reavis Investments.

**Zabezpečovacie právo** znamená akékoľvek záložné právo, zádržné právo alebo iné zabezpečovacie právo okrem iného vrátane akéhokoľvek zabezpečovacieho práva s podobným účinkom podľa práva akéhokoľvek štátu.

## 17. Rozhodné právo a rozhodovanie sporov

Všetky práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov sa budú riadiť a interpretovať v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Všetky spory medzi Emitentom a Majiteľmi Dlhopisov, ktoré vzniknú na základe alebo v súvislosti s Dlhopismi, s konečnou platnosťou vyriešia príslušné súdy v Slovenskej republike.

## 9. Ponuka

*Táto časť Základného prospektu obsahuje niektoré informácie uvedené v hranatých zátvorkách, v ktorých nie sú doplnené konkrétne údaje, alebo ktoré obsahujú len všeobecný popis (resp. ich všeobecné zásady alebo alternatívy). Tieto, v čase vyhotovenia Základného prospektu neznáme údaje, ktoré sa týkajú ponuky Dlhopisov, stanoví Emitent pre jednotlivé emisie Dlhopisov v Konečných podmienkach, ktoré budú vypracované a zverejnené vo forme uvedenej v časti 10. Základného prospektu označenej ako „Formulár Konečných podmienok“.*

### 9.1 Podmienky ponuky

V rámci primárneho predaja (upísania) prvej Emisie, ktorá bude vydaná na základe Programu bude činnosti spojené s vydaním a upisovaním tejto Emisie zabezpečovať Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava 832 37, IČO: 00 151 653, LEI: 549300S2T3FWVVXWJI89, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 601/B) (ďalej len **Vedúci manažér**), s ktorým bude dohodnuté upisovanie prvej Emisie bez pevného záväzku na základe Zmluvy s Vedúcim manažérom, pričom si Emitent vyhradzuje právo menovať v tejto súvislosti ďalšieho Vedúceho (spolu) manažéra. V rámci primárneho predaja (upísania) nasledujúcich Emisií na základe Programu [bude/budú] činnosti spojené s vydaním a upisovaním Dlhopisov zabezpečovať [[**Vedúci manažér**] [a/alebo] [**Vedúci (spolu) manažéri**]], v každom prípade na základe [**Zmluva o upísaní alebo umiestnení Dlhopisov**].

Dlhopisy budú ponúkané [**Typ ponuky** – [verejnou ponukou v Slovenskej republike] alebo [ponukou, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt]].

[**Ponuka je určená** – [fyzickým osobám] a/alebo [právnickými osobám] a/alebo [kvalifikovaným investorom] a/alebo [obmedzenému okruhu osôb, a to menej ako 150 (stopäťdesiat) fyzickým osobám alebo právnickým osobám, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi]] od [**Dátum začiatku ponuky**] a končiac dňom [**Dátum ukončenia ponuky**] (ďalej len **Ponuka**).

Emisný kurz Dlhopisov je stanovený ako [**Emisný kurz**] z Menovitej hodnoty Dlhopisov (ďalej len **Emisný kurz**).

[**Informácia o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV)**]

[**Výnos do splatnosti**]

[**Odhadovaný čistý výnos z Emisie**]

[**Odhadovaná výška provízií za upísanie alebo umiestnenie**]

[**Informácie týkajúce sa vydávania po tranžiach**]

**Podmienky verejnej ponuky**<sup>3</sup> –

[**Minimálna a maximálna výška objednávky**]

[**Informácia o poplatkoch účtovaných investorom**]

Podmienkou účasti investora na Ponuke je: (i) poskytnutie všetkých potrebných údajov, dokladov a vyhlásení, ktoré sú potrebné na účely identifikácie (overenia totožnosti) investora alebo zistenia vlastníctva prostriedkov použitých na obchod v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov, (ii) že investor musí mať najneskôr v čase prijatia objednávky zriadený a vedený účet majiteľa v Centrálnom depozitári alebo u člena Centrálného depozitára, alebo ktorý má zriadený a vedený evidenčný účet osobou, ktorej Centrálny depozitár vedie držiteľský účet, ak tieto Dlhopisy je možné evidovať na takomto držiteľskom účte, a (iii) splnenie ďalších zmluvných podmienok Vedúceho manažéra a/alebo príslušného Vedúceho (spolu) manažéra.

Neexistujú žiadne subjekty, ktoré majú pevný záväzok konať ako sprostredkovatelia v sekundárnom obchodovaní a/alebo poskytujúci likviditu prostredníctvom nákupných a predajných cenových ponúk. Vo vzťahu k Dlhopisom neexistujú žiadne predkupné práva ani práva na prednostné upísanie.

[**Spôsob uspokojovania objednávok** – [Investori do Dlhopisov budú uspokojovaní podľa času prijatia ich objednávok, pričom po naplnení Celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené.] alebo [**Opis spôsobu uspokojovania objednávok**]]

<sup>3</sup> Nasledovné informačné položky a ustanovenia budú relevantné len ak sa Dlhopisy danej Emisie budú ponúkať v rámci verejnej ponuky, na ktorú sa vzťahuje povinnosť zverejniť prospekt.

Príslušné objednávky a zmluvy budú investorom k dispozícii na vybraných obchodných miestach Vedúceho manažéra a/alebo príslušných Vedúcich (spolu) manažérov. Spôsob, ktorým bude investorovi oznámené množstvo ním upísaných Dlhopisov, bude obsiahnutý v príslušnej zmluve a/alebo objednávke, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovaný voľný trh Burzy. Výsledky vydania Dlhopisov budú zverejnené v osobitných častiach webového sídla Emitenta bez zbytočného odkladu po skončení Ponuky.

Predpokladaná lehota zápisu Dlhopisov na príslušné účty prvých Majiteľov Dlhopisov je 1 (jeden) týždeň od Dátumu emisie.

Dlhopisy budú pripísané na príslušné účty prvých Majiteľov Dlhopisov na základe pokynu Vedúceho manažéra a/alebo príslušného Vedúceho (spolu) manažéra bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu Dlhopisov a splnení ostatných podmienok uvedených vyššie najneskôr v deň Dátumu emisie. Za účelom úspešného vysporiadania musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Vedúceho manažéra a/alebo príslušného Vedúceho (spolu) manažéra.

Emisia sa bude považovať za úspešne upísanú upísaním celkovej menovitej hodnoty Emisie alebo uplynutím Dátumu ukončenia ponuky, a to aj napriek tomu, že celková menovitá hodnota Emisie nebude upísaná v celom objeme.

[**Právo odmietnuť objednávky** – [Emitent si vyhradzuje právo odmietnuť všetky ponuky a Dlhopisy nevydať, ak celková výška objednávok investorov počas Ponukového obdobia nedosiahne aspoň [**Hraničný počet kusov Dlhopisov pre odmietnutie objednávok**]; Emitent je oprávnený uplatniť toto právo najneskôr do [**Hraničný čas pre odmietnutie objednávok**] a zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti v daný deň v osobitných častiach webového sídla Emitenta a bez zbytočného odkladu prostredníctvom Administrátora zabezpečiť zverejnenie v Určenej prevádzkarni.] alebo [Emitent si nevyhradzuje právo odmietnuť objednávky.]]

V prípade zrušenia objednávky budú investorovi všetky finančné čiastky určené na nákup Dlhopisov bezodkladne vrátené.

Emitent si tiež vyhradzuje právo ponuku po jej začatí predĺžiť alebo navýšiť. Takáto zmena nepredstavuje podstatnú zmenu Podmienok ani zmenu náležitostí Dlhopisov podľa Zákona o dlhopisoch. Emitent o prípadnom predĺžení alebo navýšení ponuky Dlhopisov bude informovať vydaním nových Konečných podmienok, ktoré budú totožné s pôvodnými Konečnými podmienkami vo všetkých ohľadoch s výnimkou výšky ponuky (objemu a počtu Dlhopisov), dĺžky ponuky a prípadnej informácie o upravenom emisnom kurze.

[**Podmienky ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt**]<sup>4</sup>

## 9.2 Dodatočné informácie

### (i) Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov

Emitent vymenoval Slovenskú sporiteľňu, a.s. za Aranžéra Programu, Vedúceho manažéra, Kótačného agenta, Administrátora a Agenta pre výpočty v súvislosti s Dlhopismi.

Aranžér pri príprave Programu využil služby spoločnosti Dentons Europe CS LLP, organizačná zložka ako svojho právneho poradcu.

#### [Informácia o ďalších poradcoch]

### (ii) Finanční sprostredkovatelia

Emitent neudeľuje finančným sprostredkovateľom súhlas s použitím Základného prospektu na následný ďalší predaj Dlhopisov alebo na konečné umiestnenie Dlhopisov.

### (iii) Záujem fyzických a právnických osôb zúčastnených na Emisii

#### *Konflikt záujmov Vedúceho manažéra*

Pri ponuke prvej Emisie vydané na základe Programu môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúceho manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra zabezpečiť predaj tejto prvej Emisie v zmysle zmluvy o umiestnení dlhopisov bez pevného záväzku uzatvorenej medzi Emitentom a Vedúcim manažérom a na druhej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet

<sup>4</sup> Táto informačná položka bude relevantná len ak sa Dlhopisy danej Emisie budú ponúkať v rámci ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt.

alebo poskytovanie investičného poradenstva klientom. Obdobný konflikt záujmov sa môže vyskytnúť aj v prípade akejkolvek nasledovnej Emisie vydanej na základe Programu, pokiaľ Vedúci manažér bude Emitentovi poskytovať služby spojené s vydaním a upisovaním týchto nasledujúcich Emisií.

Konflikt záujmov existuje tiež v súvislosti s jednotlivými Emisiami vydávanými na základe Programu, pokiaľ Vedúci manažér bude Emitentovi poskytovať služby spojené s vydaním a upisovaním týchto Emisií a úverovým financovaním, ktoré Vedúci manažér poskytol Emitentovi ako banka.

#### [Opis iných záujmov]

[**Stabilizačný manažér** – [V súvislosti s emisiou Dlhopisov nevykonáva funkciu Stabilizačného manažéra žiadny subjekt.] alebo [**Stabilizačný manažér**]]

#### (iv) **Dôvod ponuky a účel použitia prostriedkov z Emisie**

Čistý výnos z Emisie bude použitý na financovanie bežných prevádzkových potrieb Emitenta a/alebo Skupiny HB Reavis Investments.

Uvedený účel použitia prostriedkov je zároveň dôvodom ponuky danej emisie Dlhopisov.

#### (v) **Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov**

[**Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov**]

#### (vi) **Rating Emitenta, Ručiteľa a Dlhopisov**

Emitentovi, Ručiteľovi ani Dlhopisom nebol pridelený žiaden rating, ani sa pridelenie akéhokoľvek ratingu nepredpokladá.

#### (vii) **Prijatie na obchodovanie**

Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy nepožiadali Emitent a ani nemieni požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na inom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.

Ku dňu vyhotovenia Základného prospektu sú v súlade so sadzobníkom burzových poplatkov Burzy náklady Emitenta spojené s prijatím 1 (jednej) Emisie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy približne 3 500 (tritisícpäťsto) EUR.

Okrem už existujúcich Dlhopisov vydaných v rámci Programu Emitent nevydal žiadne dlhové cenné papiere prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

#### (viii) **Stabilizácia**

Ak je vo vzťahu k emisii Dlhopisov ustanovený Stabilizačný manažér, táto osoba alebo osoby konajúce v jej mene, môžu vykonať stabilizačné transakcie (nákupy alebo predaje) vo vzťahu k Dlhopisom zamerané na podporu trhovej ceny Dlhopisov na úrovni vyššej, než by inak mohla prevládať bez vykonania týchto transakcií. **Neexistuje však žiadna záruka, že Stabilizačný manažér alebo akákoľvek iná osoba podnikne stabilizačné transakcie.** Stabilizačné transakcie môžu byť vykonané odo dňa primeraného zverejnenia podmienok ponuky danej emisie Dlhopisov a skončí podľa toho, čo nastane skôr – buď najneskôr 30 (tridsať) kalendárnych dní odo dňa vydania a vysporiadania emisie Dlhopisov (teda keď Emitent získal výnosy z emisie) alebo najneskôr 60 (šesťdesiat) kalendárnych dní odo dňa pridelenia Dlhopisov jednotlivým investorom podľa ich objednávok. Akékoľvek prípadné stabilizačné transakcie budú vykonané len podľa požiadaviek príslušných právnych predpisov.

## 10. Formulár Konečných podmienok

Nižšie je uvedený formulár Konečných podmienok, ktoré budú vyhotovené pre každú emisiu Dlhopisov, ktorá bude vydaná na základe Základného prospektu v rámci Programu, s doplnením konkrétnych údajov týkajúcich sa predmetnej emisie Dlhopisov. Konečné podmienky budú vypracované a zverejnené pre každú jednotlivú emisiu Dlhopisov vydávanú v rámci Programu pred začiatkom vydávania Dlhopisov.

Týmto symbolom „[•]“ sú označené tie časti Konečných podmienok, ktoré budú doplnené. Ak je pri danej informačnej položke uvedené „(výber alternatívy z Podmienok)“ znamená to, že daný údaj je uvedený v Podmienkach pri príslušnej informačnej položke vo viacerých variantoch a v Konečných podmienkach bude uvedený iba taký variant alebo varianty ako je relevantné pre danú emisiu.

Informácie o prípadnom Dodatku k Základnému prospektu, ktoré sú nižšie uvedené v hranatých zátvorkách, budú v príslušných Konečných podmienkach uvedené len v prípade, ak bude vyhotovený príslušný Dodatok k Základnému prospektu.

*[formulár Konečných podmienok je uvedený na nasledujúcej strane]*

## KONEČNÉ PODMIENKY

[Dátum]



### HB Reavis Investments Finance SK s. r. o.

Celkový objem Emisie: [●]

Názov Dlhopisov: [●]

vydávané v rámci Programu vydávania dlhopisov podľa Základného prospektu zo dňa 18. decembra 2024

Emisný kurz: [●]

ISIN: [●]

Tieto Konečné podmienky, ktoré boli pripravené podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len **Nariadenie o prospekte**), sa musia posudzovať a vykladať v spojení so základným prospektom (ďalej len **Základný prospekt**) pre program vydávania dlhopisov v objeme do 60 000 000 EUR, ktoré bude priebežne alebo opakovane vydávať spoločnosť HB Reavis Investments Finance SK s. r. o., Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 55 753 621, LEI: 097900CAKA0000154496, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 172632/B (ďalej len **Emitent**), a ktoré sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A., založenej a existujúcej podľa práva Luxemburského veľkovojsvodstva ako akciová spoločnosť (*société anonyme*), so sídlom 21, rue Glesener, L-1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovojsvodstvo, zapísanej v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovojsvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B255856 (ďalej len **Ručiteľ**) a tiež s akýmkoľvek jeho dodatkom s cieľom získať všetky relevantné informácie. Konečné podmienky, vrátane použitých definovaných pojmov, sa musia čítať spolu s Podmienkami uvedenými v Základnom prospekte. Rizikové faktory súvisiace s Emitentom a Dlhopismi sú uvedené v časti 2. Základného prospektu „*Rizikové faktory*“.

Základný prospekt a prípadné Dodatky k Základnému prospektu sú prístupné v elektronickej forme v osobitných častiach webového sídla Emitenta: <https://hbreavis.com/bond/hb-reavis-investments-finance-sk/>. Informácie o Emitentovi, Ručiteľovi, Dlhopisoch a ich ponuke sú úplné len na základe kombinácie týchto Konečných podmienok a Základného prospektu [a príslušného/príslušných Dodatku/Dodatkov k Základnému prospektu]. [Súhrn Emisie je priložený k týmto Konečným podmienkam.]

Základný prospekt schválila Národná banka Slovenska právoplatným rozhodnutím [●] zo dňa [●]. [Dodatok k Základnému prospektu č. [●] schválila Národná banka Slovenska právoplatným rozhodnutím [●] zo dňa [●].]

Ak sú Konečné podmienky preložené do iného jazyka, v prípade výkladových sporov je rozhodujúce znenie v slovenskom jazyku.

Ak budú Dlhopisy naďalej alebo znova ponúkané po skončení platnosti Základného prospektu, príslušné podrobné informácie budú k dispozícii v následnom prospekte, pričom naďalej platné emisné podmienky budú do následného prospektu zahrnuté formou odkazu. Následný prospekt bude zverejnený rovnakým spôsobom ako Základný prospekt.

### [MiFID II riadenie produktu / Cieľový trh len oprávnené protistrany a profesionálni klienti

Výhradne na účely vlastného schvaľovacieho procesu, Vedúci [manažér][manažéri] preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom [dospel][dospeli] k záveru, že: (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú výhradne oprávnené protistrany a profesionálni klienti v zmysle smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi v platnom znení (ďalej len **MiFID II**) [**Určenie ďalších kritérií cieľového trhu**] a (ii) pri distribúcii Dlhopisov oprávneným protistranám a profesionálnym klientom sú prípustné všetky distribučné kanály. [**Určenie negatívneho cieľového trhu, ak existuje**] Akákoľvek osoba následne ponúkajúca, predávajúca alebo odporúčajúca Dlhopisy (ako **Distribútor**) by mala zobrať do úvahy preskúmanie cieľového trhu tvorcom produktu, avšak Distribútor je,



v zmysle pravidiel MiFID II, zodpovedný za vykonanie svojho vlastného preskúmania cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom (buď prijatím alebo vylepšením preskúmania cieľového trhu [každým] tvorcom trhu) a určenie vhodných distribučných kanálov.]

### **[MiFID II riadenie produktu / Cieľový trh oprávnené protistrany, profesionálni klienti a retailoví klienti**

Výhradne na účely vlastného schvaľovacieho procesu, Vedúci [manažér][manažéri] preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom [dospel][dospeli] k záveru, že: (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany, profesionálni klienti a retailoví klienti v zmysle smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi v platnom znení (ďalej len **MiFID II**) [**Určenie ďalších kritérií cieľového trhu**] [a (ii) pri distribúcii Dlhopisov sú prípustné všetky distribučné kanály, a to prostredníctvom [investičného poradenstva][.] [a] [riadenia portfólia][.] [a] [predaja bez poradenstva] [a] [len vykonania služby] ], (ii) pri distribúcii Dlhopisov oprávneným protistranám a profesionálnym klientom sú prípustné všetky distribučné kanály a (iii) pri distribúcii Dlhopisov retailovým klientom sú prípustné všetky distribučné kanály, a to prostredníctvom [investičného poradenstva][.] [a] [riadenia portfólia][.] [a] [predaja bez poradenstva] [a] [len vykonania služby]. [**Určenie negatívneho cieľového trhu, ak existuje**] Akákoľvek osoba následne ponúkajúca, predávajúca alebo odporúčajúca Dlhopisy (**Distribútor**) by mala zobrať do úvahy preskúmanie cieľového trhu tvorcom produktu, avšak Distribútor je, v zmysle pravidiel MiFID II, zodpovedný za vykonanie svojho vlastného preskúmania cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom (buď prijatím alebo vylepšením preskúmania cieľového trhu tvorcom trhu) a určenie vhodných distribučných kanálov.]

### **[MIFIR riadenie produktu vo Veľkej Británii / Cieľový trh oprávnené protistrany, profesionálni klienti a retailoví klienti**

Výhradne na účely vlastného schvaľovacieho procesu Vedúci [manažér][manažéri] preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom [dospel][dospeli] k záveru, že: (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany v zmysle FCA Handbook Conduct of Business Sourcebook (**COBS**), profesionálni klienti v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady 600/2014 z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi v platnom znení (ďalej len **MIFIR**), ktoré je súčasťou národného práva Veľkej Británie na základe právneho predpisu EÚ o odchode Veľkej Británie z EÚ z roku 2018 (ďalej len **EUWA**) a retailoví klienti v zmysle bodu 8, článku 2 Nariadenia Komisie (EÚ) 2017/565, ktoré je súčasťou národného práva Veľkej Británie na základe EUWA [**Určenie ďalších kritérií cieľového trhu**] [a (ii) pri distribúcii Dlhopisov sú prípustné všetky distribučné kanály, a to prostredníctvom [investičného poradenstva][.] [a] [riadenia portfólia][.] [a] [predaja bez poradenstva] [a] [len vykonania služby] ], (ii) pri distribúcii Dlhopisov oprávneným protistranám a profesionálnym klientom sú prípustné všetky distribučné kanály a (iii) pri distribúcii Dlhopisov retailovým klientom sú prípustné všetky distribučné kanály, a to prostredníctvom [investičného poradenstva][.] [a] [riadenia portfólia][.] [a] [predaja bez poradenstva] [a] [len vykonania služby]. [**Určenie negatívneho cieľového trhu, ak existuje**] Akákoľvek osoba následne ponúkajúca, predávajúca alebo odporúčajúca Dlhopisy (**Distribútor**) by mala zobrať do úvahy preskúmanie cieľového trhu tvorcom produktu, avšak Distribútor je, v zmysle pravidiel FCA Handbook Product Intervention and Product Governance Sourcebook (ďalej len **Pravidlá MIFIR riadenia produktu vo Veľkej Británii**), zodpovedný za vykonanie svojho vlastného preskúmania cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom (buď prijatím alebo vylepšením preskúmania cieľového trhu tvorcom trhu) a určenie vhodných distribučných kanálov.]

### **[Zákaz predaja retailovým investorom v Európskom hospodárskom priestore**

Dlhopisy nie sú určené na ponuku, predaj alebo sprístupnenie iným spôsobom a nemali by byť ponúkané, predávané alebo iným spôsobom sprístupnené akémukoľvek retailovému klientovi (investorovi) v ktoromkoľvek členskom štáte Európskeho hospodárskeho priestoru (**EHP**). Preto nebol vyhotovený žiaden dokument s kľúčovými informáciami vyžadovaný v zmysle Nariadenia (EÚ) 1286/2014, v znení zmien a doplnení (**Nariadenie PRIIPs**) vo vzťahu k ponuke alebo predaju Dlhopisov alebo inom ich sprístupnení retailovým investorom v EHP, takže ponuka alebo predaj Dlhopisov alebo akékoľvek iné ich sprístupnenie retailovým klientom by bolo nezákonné v zmysle Nariadenia PRIIPs. Na tieto účely pojem retailový investor znamená osobu, ktorá je jednou (alebo viacerými) z nasledujúcich: (i) retailový klient, tak ako je definovaný v bode 11 článku 4 ods. 1 smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi v znení zmien a doplnení (**MiFID II**); (ii) zákazník v zmysle smernice EÚ 2016/97, v znení zmien a doplnení, ak by zákazník nespĺňal podmienky na označenie profesionálneho klienta tak ako je definované v bode 10 článku 4 ods. 1 MiFID II; alebo (iii) nie kvalifikovaný investor tak, ako je definovaný v Nariadení o prospekte.]

### **[Zákaz predaja retailovým investorom vo Veľkej Británii**

Dlhopisy nie sú určené na ponuku, predaj alebo sprístupnenie iným spôsobom a nemali by byť ponúkané, predávané alebo iným spôsobom sprístupnené akémukoľvek retailovému klientovi (investorovi) vo Veľkej Británii. Na tieto účely pojem retailový investor znamená osoba, ktorá je jednou (alebo viacerými) z nasledujúcich: (i) retailový klient v zmysle bodu 8, článku 2 Nariadenia Komisie (EÚ) 2017/565, ktoré je súčasťou národného práva Veľkej Británie na základe právneho predpisu EÚ o odchode Veľkej Británie z EÚ z roku 2018 (ďalej len **EUWA**); (ii) zákazník v zmysle ustanovení Zákona o finančných službách a trhoch z roku 2000 (Financial Services and Markets Act 2000, ďalej len **FSMA**) alebo akýchkoľvek iných pravidiel alebo nariadení prijatých na základe FSMA, ktoré implementujú Smernicu (EÚ) 2016/97, kde by zákazník nebol kvalifikovaný ako profesionálny klient v zmysle bodu 8, článku 2 Nariadenia Komisie (EÚ) 2017/565,

ktoré je súčasťou národného práva Veľkej Británie na základe EUWA; alebo (iii) nie kvalifikovaný investor tak, ako je definovaný v článku 2 Nariadenia Veľkej Británie o prospekte.]

## ČASŤ A: USTANOVENIA DOPLŇUJÚCE PODMIENKY DLHOPISOV

Táto časť Konečných podmienok spolu s časťou 8. Základného prospektu „Podmienky Dlhopisov“ nahrádza emisné podmienky príslušnej emisie Dlhopisov.

### 1. Základné ustanovenia o Dlhopisoch a práva spojené s Dlhopismi

Názov:	[•]
ISIN:	[•]
FISN:	[•]
CFI:	[•]
Spoločný kód:	[•]
Mena:	[•]
Menovitá hodnota:	[•]
Celkový objem Emisie:	[•]
Dátum Emisie:	[•]

### 6. Úrokový výnos

Určenie úrokového výnosu:	[•]
Úroková sadzba alebo Referenčná sadzba a Marža:	[•]
Dodatočná úroková sadzba:	[•]
Lehota stanovenia Referenčnej sadzby:	[•]
Frekvencia výplaty úrokových výnosov:	[•]
Dátum vyplácania úrokových výnosov:	[•]
Prvý dátum výplaty úrokových výnosov:	[•]
Zobrazovacia stránka:	[•]
Konvencia:	[•]

### 7. Splatenie a odkúpenie

Dátum konečnej splatnosti:	[•]
Predčasné splatenie Emisie z rozhodnutia Emitenta:	<p><i>Výber alternatív:</i></p> <p>[Emitent je na základe svojho rozhodnutia oprávnený predčasne splatiť všetky (nie len niektoré) doteraz vydané a nesplatené Dlhopisy k [Dátum/Dátumy predčasného splatenia] (ďalej len Dátum predčasnej splatnosti)</p>

	<p><b>Emisie z rozhodnutia Emitenta).]</b></p> <p>[[Okrem toho, ak] [Ak] nastane Udalosť významného spätného odkúpenia po Dátume emisie, Emitent je na základe svojho rozhodnutia oprávnený predčasne splatiť všetky (nie len niektoré) doteraz vydané a nesplatené Dlhopisy k <b>[Dátum/Dátumy predčasného splatenia]</b> (ďalej len <b>Dátum predčasnej splatnosti Emisie po Udalosti významného spätného odkúpenia.</b></p> <p><b>Udalosť významného spätného odkúpenia</b> nastane, ak pred príslušným oznámením Dátumu predčasného splatenia Emitent alebo jeho spriaznená osoba, prípadne tretia osoba v ich mene, spätne odkúpila najmenej 75 % z celkovej sumy menovitej hodnoty Dlhopisov vydaných v Dátum emisie (prípadne v ktorýkoľvek iný dátum emisie dlhopisov vydaných prostredníctvom tranží v rámci tej istej Emisie) a takto odkúpené Dlhopisy boli zrušené.]</p> <p>Pokiaľ nie je uvedený konkrétny dátum, každý Dátum predčasnej splatnosti Emisie podľa tohto ustanovenia si za podmienky dodržania lehôt podľa nasledujúcej vety Emitent môže zvoliť podľa vlastného uváženia. Emitent je povinný takéto rozhodnutie oznámiť Majiteľom Dlhopisov v súlade s článkom 15. najskôr 60 (šesťdesiat) dní a najneskôr 30 (tridsať) dní pred príslušným Dátumom predčasnej splatnosti Emisie.</p> <p>Oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti Dlhopisov podľa tohto ustanovenia je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta k predčasnému splateniu celej Emisie, vo vzťahu ku ktorej bolo toto oznámenie vykonané.</p> <p>Emitent je povinný k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie podľa tohto ustanovenia vyplatiť každému Majiteľovi Dlhopisov (i) 100 % (sto percent) Menovitej hodnoty, (ii) prípadnú pomernú časť úrokového výnosu a (iii) ak je uvedený v Konečných podmienkach, mimoriadny výnos vo výške <b>[Výška mimoriadneho výnosu v %]</b>. Na takéto predčasné splatenie Emisie sa primerane použijú ustanovenia bodu 6.(iii) a článku 8.]</p> <p><i>alebo</i></p> <p>[Emitent nie je oprávnený na základe svojho rozhodnutia Dlhopisy predčasne splatiť.]</p>
--	--

## 8. Platobné podmienky

Finančné centrum:	[●]
-------------------	-----

## ČASŤ B: USTANOVENIA DOPLŇUJÚCE PODMIENKY PONUKY A OSTATNÉ ÚDAJE

### 9.1 Podmienky ponuky

Vedúci manažér:	[●]
Vedúci (spolu) manažéri:	[●]
Zmluva o upísaní alebo umiestnení Dlhopisov:	[●]
Typ ponuky:	<i>Výber alternatívy:</i> [verejnou ponukou v Slovenskej republike] alebo

	[ponukou, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt]
Ponuka je určená:	<i>Výber alternatívy:</i> [fyzickým osobám] a/alebo [právnickými osobám] a/alebo [kvalifikovaným investorom] a/alebo [obmedzenému okruhu osôb, a to menej ako 150 (stopäťdesiat) fyzickým osobám alebo právnickým osobám, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi]
Dátum začiatku ponuky:	[●]
Dátum ukončenia ponuky:	[●]
Emisný kurz:	[●]
Informácia o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV):	[●]
Výnos do splatnosti:	[●]
Odhadovaný čistý výnos z Emisie:	[●]
Odhadovaná výška provízií za upísanie alebo umiestnenie:	[●]
Informácie týkajúce sa vydávania po tranžiach:	[●]
<i>Výber alternatívy z Podmienok:</i>	
<b>Podmienky Verejnej ponuky<sup>5</sup></b>	
Minimálna a maximálna výška objednávky:	[●]
Informácia o poplatkoch účtovaných investorom:	[●]
Spôsob uspokojovania objednávok:	<i>Výber alternatívy:</i> [Investori do Dlhopisov budú uspokojovaní podľa času prijatia ich objednávok, pričom po naplnení Celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené.] alebo [ <b>Opis spôsobu uspokojovania objednávok</b> ]
Právo odmietnuť objednávky:	<i>Výber alternatívy:</i> [Emitent si vyhradzuje právo všetky objednávky odmietnuť a Dlhopisy nevydať, ak celková výška objednávok investorov počas Ponukového obdobia nedosiahne aspoň [ <b>Hraničný počet kusov Dlhopisov pre odmietnutie objednávok</b> ]; Emitent je oprávnený uplatniť toto právo najneskôr do [ <b>Hraničný čas pre odmietnutie objednávok</b> ] a zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti v daný deň v osobitných častiach webového sídla Emitenta a bez zbytočného odkladu prostredníctvom Administrátora zabezpečiť zverejnenie v Určenej prevádzkarni.] alebo [Emitent si nevyhradzuje právo odmietnuť objednávky.]

<sup>5</sup> Nasledovné informačné položky týkajúce sa Verejnej ponuky sa v Konečných podmienkach uvedú, len ak Dlhopisy danej Emisie budú ponúkané v rámci Verejnej ponuky.

Podmienky ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt <sup>6</sup>	
Podmienky ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt:	[●]

## 9.2 Dodatočné informácie

Informácia o ďalších poradcoch:	[●]
Opis iných záujmov:	[●]
Stabilizačný manažér:	<i>Výber alternatívy:</i> [V súvislosti s emisiou Dlhopisov nevykonáva funkciu Stabilizačného manažéra žiadny subjekt.] alebo [Stabilizačný manažér]
Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov:	[●]

V Bratislava dňa [●].

\_\_\_\_\_  
[meno a priezvisko]  
[konateľ]  
HB Reavis Investments Finance SK s. r. o.

\_\_\_\_\_  
[meno a priezvisko]  
[konateľ]  
HB Reavis Investments Finance SK s. r. o.

<sup>6</sup> Nasledovná informačná položka týkajúca sa ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt, sa v Konečných podmienkach uvedie, len ak sa Dlhopisy danej Emisie budú ponúkať v rámci ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt.

## 11. Informácie o Emitentovi

### 11.1 Štatutárni audítori

Účtovnú závierku Emitenta zostavenú k 11. októbru 2023 pripravenú v súlade so SAS overil audítor Ing. Henrieta Molnárová, Narcisová 20, 979 01 Rimavská Sobota, Slovenská republika, zapísaný v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 651. Výrok audítora k tejto účtovnej závierke bol bez výhrad.

### 11.2 Informácie o Emitentovi

#### História a vývoj Emitenta

Emitent bol založený podľa slovenského práva ako slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným. Emitent vznikol na základe zápisu Emitenta v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III. Jediným spoločníkom Emitenta je spoločnosť HB Reavis Investments Holding S.A. spoločnosť založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva, so sídlom 21, rue Glesener, L – 1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, akciová spoločnosť (*Société anonyme*) registrovaná luxemburským registrom obchodu a spoločností (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom zápisu B255856 (ďalej len **HB Reavis Investments Holding S.A.** alebo aj ako **Ručiteľ**).

Emitent je účelovou spoločnosťou založenou na účely vydania Dlhopisov a jeho podnikateľské aktivity budú obmedzené na poskytovanie financovania v rámci Skupiny HB Reavis (ako je definovaná vyššie). Emitent od svojho vzniku nevykonával žiadnu významnú podnikateľskú činnosť.

#### Základné údaje o Emitentovi

<b>Obchodné meno:</b>	HB Reavis Investments Finance SK s. r. o.
<b>Miesto registrácie:</b>	Slovenská republika, obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 172632/B
<b>IČO:</b>	55 753 621
<b>LEI:</b>	097900CAKA0000154496
<b>Vznik Emitenta:</b>	Emitent vznikol dňa 28. septembra 2023 zápisom do obchodného registra Mestského súdu Bratislava III.
<b>Doba trvania:</b>	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
<b>Spôsob založenia:</b>	Emitent bol založený ako spoločnosť s ručením obmedzeným zakladateľskou listinou zo dňa 13. septembra 2023.
<b>Právna forma a právny poriadok:</b>	Spoločnosť s ručením obmedzeným založená a existujúca podľa práva Slovenskej republiky
<b>Sídlo:</b>	Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
<b>Webové sídlo Emitenta:</b>	<a href="https://hbreavis.com/bond/hb-reavis-investments-finance-sk/">https://hbreavis.com/bond/hb-reavis-investments-finance-sk/</a> Informácie na webovom sídle Emitenta netvoria súčasť Základného prospektu s výnimkou prípadu, keď sú uvedené informácie do Základného prospektu začlenené odkazom. Informácie na webovom sídle Emitenta neboli skontrolované ani schválené NBS.
<b>Telefónne číslo:</b>	+421 2 58 30 30 30
<b>Predmet činnosti:</b>	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v článku 4 zakladateľskej listiny Emitenta (zoznam predmetu podnikania bližšie v odseku 11.3 „Prehľad podnikateľskej činnosti“).
<b>Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Emitent vykonáva svoju činnosť:</b>	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä, nie však výlučne nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení): <ul style="list-style-type: none"><li>– zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov;</li><li>– zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov; a</li><li>– zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), v znení neskorších predpisov.</li></ul>

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

Emitent nie je ku dňu vyhotovenia Základného prospektu platobne neschopný, ani k tomuto dňu neeviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb.

## 11.3 Prehľad podnikateľskej činnosti

### Hlavné činnosti

Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie úverov a poskytovanie pôžičiek alebo iných foriem financovania spriazneným spoločnostiam v Skupine.

Podľa zápisu v obchodnom registri predmet činnosti Emitenta tvorí poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

### Hlavné trhy

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

### Štruktúra a očakávané financovanie Emitenta

Okrem vydávania Dlhopisov na základe Programu Emitent neplánuje prijímanie úverov alebo získavanie iného financovania.

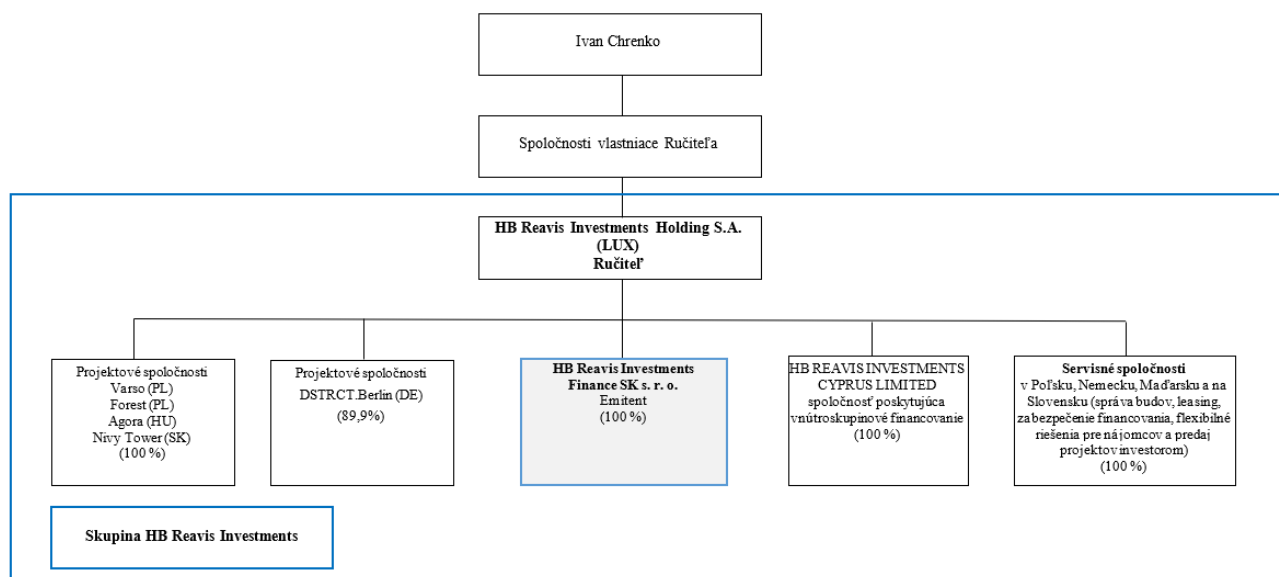
## 11.4 Organizačná štruktúra

### Pozícia Emitenta v Skupine HB Reavis Investments

Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť HB Reavis Investments Holding S.A., ktorá vlastní 100 % obchodný podiel Emitenta.

### Organizačná štruktúra Skupiny HB Reavis Investments

K 30. júnu 2024 bolo v rámci Skupiny konsolidovaných 19 subjektov. Konečným konsolidujúcim a ovládajúcim subjektom Skupiny je Ručiteľ. Zjednodušená organizačná štruktúra Skupiny HB Reavis k dátumu Základného prospektu je nasledovná:



Poznámka: Ilustračný obrázok, akcionár Ručiteľa, zjednodušená organizačná štruktúra Skupiny HB Reavis Investments, postavenie Emitenta v rámci Skupiny HB Reavis Investments.

Vlastnícke podiely uvedené v organizačnej štruktúre Skupiny zodpovedajú podielom na hlasovacích právach.

Všetky spoločnosti konsolidačného celku HB Reavis Investments Holding sú ovládané Ručiteľom. Významná väčšina nehnuteľného majetku Skupiny je vo vlastníctve jej spoločností zaoberajúcich sa nehnuteľnosťami (projektové spoločnosti). Prevádzkové činnosti Skupiny vykonávajú spoločnosti poskytujúce služby (servisné spoločnosti).

### Závislosť Emitenta od subjektov zo Skupiny HB Reavis Investments

Emitent je závislý od svojej materskej spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A., čo je dané skutočnosťou, že materská spoločnosť je 100 % vlastníkom Emitenta.

Emitent bol založený za účelom vydávania Dlhopisov a poskytovania pôžičiek a úverov subjektom zo Skupiny. Schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky tak bude významne ovplyvnená schopnosťou Skupiny plniť svoje povinnosti voči

Emitentovi; čo vytvára významnú závislosť zdrojov príjmov Emitenta na daných členoch Skupiny a ich hospodárskych výsledkoch.

### 11.5 Informácie o trendoch

Od dátumu poslednej zverejnenej auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 11. októbru 2023 nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhládok Emitenta alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii, obchodnej situácii alebo vyhládkach Emitenta s výnimkou možného negatívneho dopadu vojny na Ukrajine a vysokej inflácii na Slovensku a v krajinách, kde Skupina pôsobí, na finančnú situáciu a hospodárenie Emitenta, pričom tento dopad môže byť významný a negatívny.

Na Emitenta a jeho podnikanie pôsobia makroekonomické podmienky, trhové prostredie a tiež legislatíva a regulácia vzťahujúca sa na všetky finančné inštitúcie v Slovenskej republike a eurozóne. Za trendy, neistoty, požiadavky, záväzky alebo udalosti, ktoré by bolo možné rozumne považovať za majúce dopad na vyhládky Emitenta v aktuálnom finančnom roku, Emitent považuje aj všetky potenciálne riziká a významné a negatívne dopady súvisiace s vojnou na Ukrajine a rastúcou infláciou vrátane rastu cien vstupov potrebných na prevádzku a správu nehnuteľností.

### 11.6 Prognózy alebo odhady zisku

Emitent v tomto Základnom prospekte ani inak nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku.

### 11.7 Správne, riadiace a dozorné orgány

Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacím orgánom Emitenta sú konatelia.

#### Členovia riadiacich a dozorných orgánov

##### *Konatelia Emitenta*

Konatelia sú štatutárnym orgánom Emitenta. V mene spoločnosti koná každý konateľ samostatne. Konateľov vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie Emitenta z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konateľom môže byť len fyzická osoba.

Do pôsobnosti konateľov patrí rozhodovanie o všetkých otázkach Emitenta, ktoré nie sú zaradené do výlučných právomocí valného zhromaždenia Emitenta zakladateľskou listinou Emitenta, právnymi predpismi alebo rozhodnutím valného zhromaždenia Emitenta. Konatelia najmä konajú v mene Emitenta samostatne ako jeho štatutárny orgán, vykonávajú uznesenia valného zhromaždenia a plnia ďalšie povinnosti podľa právnych predpisov, zakladateľskej listiny a uznesení valného zhromaždenia.

Konateľmi Emitenta sú nasledovné osoby:

<u>Meno</u>	<u>Funkcia</u>	<u>Funkciu zastáva od</u>
Peter Andrašina	Konateľ	2023
Marcel Sedlák	Konateľ	2023
Tomáš Krajčír	Konateľ	2023

Konatelia sú vymenovaní na neurčitý čas. Kontaktnou adresou konateľov je sídlo Emitenta Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika.

Prehľad relevantných údajov o konateľoch Emitenta je uvedený nižšie.

#### Peter Andrašina

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

Peter Andrašina absolvoval odbor finančný manažment na fakulte managementu Univerzity Komenského v Bratislave. V roku 2011 sa pridal k Skupine HB Reavis ako finančný manažér a postupne prevzal pozíciu vedúceho korporátneho financovania, pričom je zodpovedný za zabezpečenie financovania Skupiny HB Reavis Investments ako aj developerskej vetvy HB Reavis.

#### Marcel Sedlák

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

Od roku 2017 zastával Marcel Sedlák rolu country CEO v Nemecku a predtým Chief Investment Officer v HB Reavis. Študoval právo na Univerzite Komenského v Bratislave, takisto študoval aj na Wirtschaftsuniversität vo Viedni a zároveň získal MBA na University of Minnesota. Počas svojej kariéry mimo HB Reavis pracoval v advokácii, napríklad pre advokátsku kanceláriu Lehnert & Co a AZC. Dnes pôsobí ako CEO Skupiny HB Reavis Investments Holding.



## **Tomáš Krajčír**

---

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

Tomáš Krajčír absolvoval obor Financie a bankovníctvo na Ekonomickej univerzite v Bratislave. V roku 2012 sa pridol k skupine HB Reavis ako kontrolór a postupne prevzal pozíciu vedúceho finančného kontroľingu skupiny HB Reavis, pričom bol zodpovedný za finančné plánovanie a modelovanie. V roku 2023 bol Tomáš ustanovený za CFO skupiny HB Reavis Investments. Pred svojím vstupom do skupiny HB Reavis pracoval ako kontrolór v jednej z najväčších slovenských bánk.

### **Dozorná rada Emitenta**

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Emitenta. Skladá sa z troch členov, ktorých vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb.

Dozorná rada dohliada na činnosť konateľov, nahliada do obchodných a účtovných kníh a iných dokladov a kontroluje tam obsiahnuté údaje, preskúmava účtovné závierky, ktoré je Emitent povinný vyhotovovať podľa osobitného predpisu a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a predkladá svoje vyjadrenie valnému zhromaždeniu a vykonáva činnosti prislúchajúce výboru pre audit v zmysle príslušných právnych predpisov. O svojej činnosti podáva dozorná rada minimálne raz ročne správu valnému zhromaždeniu.

Členmi dozornej rady Emitenta sú Ing. Katarína Baluchová, Ing. Eva Petrydesová a PhDr. Libuša Maxim. Pracovná kontaktná adresa členov dozornej rady je adresa sídla Emitenta, Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika. Všetci členovia dozornej rady vykonávajú funkciu od vzniku Emitenta a sú zvolení na dobu neurčitú. Prehľad relevantných údajov o členoch dozornej rady je uvedený nižšie.

### **Ing. Katarína Baluchová**

---

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

Ing. Katarína Baluchová, FCCA získala vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v odbore Obchod a marketing na Obchodnej fakulte Ekonomickej univerzity v Bratislave. Od roku 2009 pôsobila v oblasti auditu v spoločnosti KPMG Slovensko spol. s r. o. a od roku 2014 v spoločnosti BDO Audit, spol. s r. o. V roku 2014 sa stala členom ACCA a získala auditorskú licenciu ÚDVA. Od roku 2017 pôsobí v Skupine, aktuálne ako manažér oddelenia konsolidácie a IFRS reportingu.

Okrem pôsobenia vo funkcii člena dozornej rady Emitenta pôsobí Katarína Baluchová vo funkcii člena dozornej rady spoločností HB REAVIS Finance SK III s. r. o., HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., HB REAVIS Finance SK V s. r. o., HB REAVIS Finance SK VI s. r. o., HB REAVIS Finance SK VII s. r. o., HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o. a HB REAVIS Finance SK IX s. r. o. a ako člen výboru pre audit českej spoločnosti HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.

### **Ing. Eva Petrydesová**

---

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

Ing. Eva Petrydesová, FCCA získala vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore Podnikový manažment na Fakulte podnikového manažmentu Ekonomickej univerzity v Bratislave. Má viac ako 17 ročnú prax v audite. V spoločnosti PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. pôsobila od roku 1997 na rôznych pozíciách na oddelení auditu, pričom v roku 2014 odchádzala z pozície riaditeľa. Od roku 2011 až do svojho odchodu pôsobila v spoločnosti PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. aj ako konateľ. Je členom SKAU a ACCA. Počas auditorskej praxe získala rozsiahle skúsenosti v oblasti auditu, účtovníctva, daní a poradenstva. Od roku 2015 sa venuje ekonomickému a finančnému poradenstvu, a pôsobí tiež v oblasti vzdelávania.

Okrem pôsobenia vo funkcii člena dozornej rady Emitenta pôsobí Eva Petrydesová vo funkcii člena dozornej rady spoločností HB REAVIS Finance SK III s. r. o., HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., HB REAVIS Finance SK V s. r. o., HB REAVIS Finance SK VI s. r. o., HB REAVIS Finance SK VII s. r. o., HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o. a HB REAVIS Finance SK IX s. r. o. a ako člen výboru pre audit českej spoločnosti HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.

### **PhDr. Libuša Maxim**

---

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

PhDr. Libuša Maxim, FCCA získala vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore manažment na Fakulte managementu Univerzity Komenského v Bratislave. V roku 2015 sa stala členom ACCA. Od roku 2011 pôsobila v spoločnosti KPMG Slovakia na oddelení auditu a od októbra 2016 pracuje pre Skupinu HB Reavis ako senior špecialista konsolidácie a IFRS reportingu.

Okrem pôsobenia vo funkcii člena dozornej rady Emitenta pôsobí Libuša Maxim vo funkcii člena dozornej rady spoločností HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., HB REAVIS Finance SK V s. r. o., HB REAVIS Finance SK VI s. r. o., HB REAVIS Finance SK VII s. r. o., HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o., HB Reavis Finance SK IX s. r. o.

### **Konflikty záujmov správnych, riadiacich a dozorných orgánov**

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

## **11.8 Spoločník**

### **Ovládanie Emitenta**

Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je spoločnosť HB Reavis Investments Holding S.A. (Ručiteľ). Ručiteľ ovláda Skupinu HB Reavis Investments a sám je ovládaný spoločnosťami Kennesville Holdings Limited, Hastonville Holdings Limited a Skymound Ltd. so sídlom na Cypre, ktorých konečným vlastníkom a ovládajúcou osobou je pán Ivan Chrenko. Povaha ovládania Ručiteľa spoločnosťou Kennesville Holdings Limited je daná vlastníctvom 29 %, spoločnosťou Hastonville Holdings Limited 64,70 % a spoločnosťou Skymound Ltd. 6,30 % podielu na základnom imaní a hlasovacích práv Ručiteľa.

Charakter ovládania Emitenta zo strany jeho spoločníka vyplýva z práv a povinností Ručiteľa spojených s obchodným podielom v rozsahu a spôsobom uvedeným v zakladateľskej listine Emitenta a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisoch.

Kontrolné mechanizmy vykonávania práv a povinností spoločníka Emitenta a ďalších ovládajúcich osôb a opatrenia na zabezpečenie eliminácie zneužitia týchto práv vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

### **Dohody, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Emitentom**

Emitentovi nie sú známe žiadne mechanizmy ani dohody, ktoré by mohli viesť k zmene ovládania nad Emitentom.

## **11.9 Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta**

Emitent vyhotovil neauditovanú individuálnu účtovnú závierku Emitenta k 31. decembru 2023 a neauditované individuálne účtovné výkazy k 30. júnu 2024, zostavené v súlade so SAS.

## **11.10 Súdne a rozhodcovské konania**

Emitent nikdy nebol účastníkom žiadneho vládneho, súdneho alebo rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný vplyv na finančnú situáciu alebo ziskovosť Emitenta a Emitent nemá vedomosť o tom, že by takéto konanie mohlo hroziť.

## **11.11 Významná zmena finančnej situácie Emitenta**

Odo dňa dátumu registrácie Emitenta nenastali žiadne významné zmeny alebo skutočnosti vo finančnej alebo v obchodnej situácii Emitenta.

## **11.12 Významné zmluvy**

Ku dňu vyhotovenia Základného prospektu nemá Emitent uzavretú žiadnu významnú zmluvu.

Predpokladá sa, že Emitent uzavrie so spoločnosťami zo Skupiny HB Reavis Investments zmluvy o pôžičke, na základe ktorých poskytnú výnosy z Dlhopisov formou úročenej pôžičky.

## **11.13 Doplnujúce informácie**

### **Základné imanie**

Základné imanie Emitenta je 5 000 EUR a bolo v celom rozsahu splatené.

### **Zakladateľský dokument a stanovy**

Emitent bol založený zakladateľskou listinou zo dňa 13. septembra 2023 v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov. Práva a povinnosti spoločníka Emitenta sa riadia zakladateľskou listinou Emitenta, ktorá upravuje základné vzťahy v Emitentovi. Zakladateľská listina predstavuje jej posledné znenie. Emitent nemá vydané stanovy spoločnosti.

## 12. Informácie o Ručiteľovi

### 12.1 Štatutárni audítori

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

Auditované konsolidované účtovné závierky Ručiteľa za roky končiace sa 31. decembra 2023 a 31. decembra 2022, zostavené v súlade s IFRS, overila spoločnosť KPMG Audit S.a r.l., so sídlom 39, avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxemburg, Luxemburské veľkovevodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovevodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B149133.

Výrok audítora k účtovnej závierke bol bez výhrad.

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

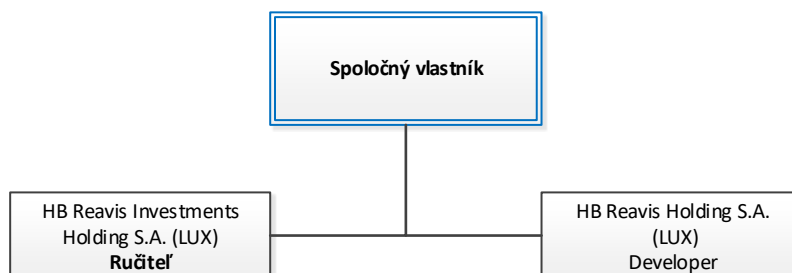
V priebehu účtovného obdobia, na ktoré sa vzťahujú uvedené historické finančné informácie, nedošlo k zmene audítora zodpovedného za overenie konsolidovanej účtovnej závierky.

### 12.2 Informácie o Ručiteľovi

#### História a vývoj Ručiteľa a Skupiny HB Reavis Investments

Skupina HB Reavis Investments získala svoje portfólio investičných nehnuteľností v rámci Reorganizácie (ako je definovaná nižšie) odčlenením od pôvodnej holdingovej spoločnosti HB Reavis Holding S.A. (ktorá po Reorganizácii pokračuje v developerskej činnosti). Spoločnosť HB Reavis Holding S.A. (a spoločnosti ňou kontrolované) bola založená v roku 1993 v Bratislave a za 30 rokov svojho pôsobenia sa vypracovala na významného európskeho developera a správcu kancelárskych priestorov. Spoločnosť HB Reavis Holding S.A. sa v ostatných rokoch rozhodla oddeliť svoje správčovské aktivity od developerských a v novembri 2022 formálne dovŕšila odčlenenie správčovských aktivít a významnej časti investičných aktív do Skupiny HB Reavis Investments (ďalej len **Reorganizácia**). Skupina HB Reavis Investments a spoločnosť HB Reavis Holding S.A. majú spoločnú ovládajúcu osobu.

Nižšie uvedená zjednodušená organizačná štruktúra zobrazuje vzťah medzi konsolidačnými entitami HB Reavis Investments Holding S.A. (Ručiteľ) a HB Reavis Holding S.A. (developer).



Ručiteľ predstavuje najvyššiu konsolidačnú entitu investičnej vetvy – Skupiny HB Reavis Investments (ďalej aj **Skupina**). Reorganizáciou sa stala Skupina prevažne správcom aktív generujúcich príjmy a z dlhodobého pohľadu predpokladá väčšiu flexibilitu pri získavaní rôznych foriem kapitálu na financovanie svojich aktív. Oddelenie aktivít prinieslo čistejší a lepšie komunikovateľný obchodný a rizikový profil oboch skupín, ktorý zároveň lepšie podporuje dlhodobé investičné stratégie akcionárov. Skupina HB Reavis Investments bude naďalej úzko spolupracovať so spoločnosťou HB Reavis Holding S.A. a zabezpečovať tiež správu investičných aktív vo vlastníctve spoločnosti HB Reavis Holding S.A., prípadne v dojednanom rozsahu odplatne poskytovať zdieľané podporné činnosti.

V rámci Reorganizácie boli do Skupiny HB Reavis Investments v novembri 2022 prevedené významné projekty Bloom Clerkenwell v Spojenom Kráľovstve (Londýn), Agora Hub a Agora Tower v Maďarsku (Budapešť), Forest Campus, Forest Tower, Varso 1, Varso 2 a Varso Tower v Poľsku (Varšava) a Nivy Tower na Slovensku (Bratislava). Následne bol do Skupiny HB Reavis Investments prevedený v decembri 2022 projekt u DSTRCT v Nemecku (Berlín).

K 30. septembru 2024 Skupina HB Reavis Investments vlastnila a spravovala 10 kancelárskych projektov s celkovou prenajímateľnou plochou 431 500 m<sup>2</sup>, konkrétne v Poľsku (222 100 m<sup>2</sup>), Nemecku (47 100 m<sup>2</sup>), Maďarsku (viac ako 74 200 m<sup>2</sup>) a na Slovensku 88 100 m<sup>2</sup>.

## Základné údaje o Ručiteľovi

Ručiteľ je holdingová spoločnosť Skupiny HB Reavis Investments. Jeho predmetom činnosti je spravovať a financovať svoje dcérske spoločnosti.

<b>Obchodné meno:</b>	HB Reavis Investments Holding S.A.
<b>Miesto registrácie:</b>	Luxemburské veľkovojsvodstvo, spoločnosť registrovaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovojsvodstva ( <i>Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg</i> )
<b>Identifikačné číslo:</b>	B255856
<b>LEI:</b>	3157008J5KM4L93EZI28
<b>Vznik Ručiteľa:</b>	31. mája 2021
<b>Doba trvania:</b>	Ručiteľ bol založený na neobmedzenú dobu.
<b>Spôsob založenia:</b>	Spoločníkmi Ručiteľa pred notárom Luxemburského veľkovojsvodstva.
<b>Právna forma a právny poriadok:</b>	Akciová spoločnosť ( <i>société anonyme</i> ) založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovojsvodstva a so sídlom v Luxemburskom veľkovojsvodstve
<b>Sídlo:</b>	21, rue Glesener, L-1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovojsvodstvo
<b>Telefónne číslo:</b>	+352 2600 8694
<b>Predmet činnosti:</b>	Predmetom činnosti spoločnosti je držba majetkových účastí v akejkoľvek podobe v luxemburských a zahraničných spoločnostiach a akákoľvek iná forma investovania, nadobudania akýchkoľvek cenných papierov kúpou, upisovaním, alebo akýmkoľvek spôsobom, ako aj prevod vlastníctva akýchkoľvek cenných papierov predajom, výmenou alebo akýmkoľvek iným spôsobom a správa, kontrola a rozvoj svojho portfólia. Spoločnosť si môže požičiavať akoukoľvek formou a v akejkoľvek podobe a zároveň môže aj emitovať dlhopisy a zmenky. Spoločnosť môže zároveň ručiť, poskytovať pôžičky alebo iným spôsobom poskytovať pomoc spoločnostiam, v ktorých má priamu alebo nepriamu majetkovú účasť alebo spoločnostiam, ktoré sú súčasťou tej istej skupiny spoločností ako je samotná Spoločnosť. Spoločnosť môže vykonávať akúkoľvek obchodnú, priemyselnú alebo finančnú činnosť, ktorá je považovaná za potrebnú pre plnenie jej predmetu činnosti.
<b>Hlavné právne predpisy, na základe ktorých vykonáva Ručiteľ svoju činnosť:</b>	Luxemburský zákon o obchodných spoločnostiach z 10. augusta 1915 v znení neskorších predpisov.

## Obchodný model Skupiny HB Reavis Investments

### *Trhy, na ktorých Skupina HB Reavis Investments pôsobí*

Skupina HB Reavis Investments sa zameriava na vlastníctvo a správu prémiových komerčných nehnuteľností v segmente kancelárskych priestorov no do budúcnosti nie je vylúčená expozícia na iné segmenty komerčných nehnuteľností. Skupina HB Reavis Investments pôsobí na viacerých európskych trhoch pričom sa výhradne zameriava na projekty v hlavných mestách (okrem Nemecka, kde do budúcnosti nevyklučuje aj iné významné finančné alebo obchodné centrá ako sú napríklad Frankfurt, Hamburg). Skupina HB Reavis Investments vlastní aktíva vo Varšave, Berlíne, Bratislave a Budapešti. Medzi hlavné trhy, na ktoré sa Skupina HB Reavis Investments zameriava, patrí aj Londýn vo Veľkej Británii, kde Skupina HB Reavis Investments v súčasnosti nevládni žiadne projekty z dôvodu predaja projektu Bloom Clerkenwell. Návrat na londýnsky trh Skupina HB Reavis Investments plánuje formou akvizície nového projektu.

Okrem vlastných projektov Skupina HB Reavis Investments k 30. septembru 2024 spravovala v Bratislave jeden kancelársky projekt a jedno nákupné centrum kombinované s autobusovou stanicou vo vlastníctve HB Reavis Holding S.A. s celkovou prenajímateľnou plochou 152 800 m<sup>2</sup>. Projekty vlastnené HB Reavis Holding S.A. nie sú konsolidované v súvahe Skupiny HB Reavis Investments, pretože Skupina HB Reavis Investments sa nepodieľa na hospodárskom výsledku týchto projektov a je vo vzťahu k týmto projektom iba poskytovateľom služieb.

## Obchodný model

Obchodný model Skupiny HB Reavis Investments tvoria jej hlavné podnikateľské línie a vedľajšie (podporné) podnikateľské línie, ako je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<b>Hlavné podnikateľské línie</b>	Projektové aktivity	– Akvizície budov
		– Lízing
		– Správa a manažment nehnuteľností
		– Predaje projektov
<b>Flexibilita a služby</b>	– More	
	– Ready to Work a Qubes	
<b>Vedľajšie (podporné) podnikateľské línie</b>	Zdieľané služby	– Financovanie
		– Účtovníctvo a kontroling
		– Marketing a PR
		– IT
		– Ľudské zdroje
		– Iné podporné služby pre podnikateľskú činnosť

## Opis hlavných podnikateľských línií a služieb

### Akvizície

Všetky budovy vo vlastníctve Skupiny HB Reavis Investments boli postavené spoločnosťou HB Reavis Holding S.A., ktorá predstavuje primárny, ale nie výlučný akvizičný zdroj Skupiny HB Reavis Investments do budúcnosti.

Skupina HB Reavis Investments neustále monitoruje investičné príležitosti na všetkých trhoch, na ktorých aktívne pôsobí a starostlivo analyzuje prípadné investície. Skupina HB Reavis Investments uskutočňuje pred akoukoľvek akvizíciou projektu prísny postup hĺbkovej analýzy a podrobné hodnotenie uskutočniteľnosti s cieľom identifikovať a zmierniť potenciálne riziká, ktoré by mohli nastať po akvizícii projektu. Ak sú výsledky internej hĺbkovej analýzy a hodnotenia uskutočniteľnosti uspokojivé a nová akvizícia je schválená výkonným riadiacim tímom, Skupina HB Reavis Investments sa môže rozhodnúť vstúpiť do procesu akvizície s cieľom získania vybraného majetku od predávajúceho za obchodne prijateľných podmienok.

### Lízing

Skupina HB Reavis Investments má vlastné interné lízingové tímy, ktoré pôsobia na miestnej úrovni a skladajú sa z odborníkov so znalosťou príslušných trhov v každej z krajín, kde Skupina HB Reavis Investments pôsobí. Interné lízingové tímy, priebežne podporované externými lízingovými agentmi, pokrývajú všetky lízingové činnosti, začínajúc počiatočnou ponukou produktov potenciálnym nájomcom, cez vyjednávanie zmluvných podmienok až po nastahovanie nájomcov do budovy. Interné lízingové tímy vykonávajú následnú starostlivosť o existujúcich nájomcov v budovách, aktívne spravujú zostávajúce podmienky podpísaných nájomných zmlúv a vybavujú agendu súvisiacu s predĺžením nájomných zmlúv. Skupina HB Reavis Investments poskytuje cez svoje interné tímy služby súvisiace s lízingovou činnosťou aj spoločnostiam konsolidovaným pod spoločnosťou HB Reavis Holding S.A. (pre budovy, ktoré spravuje, ale nevlastní).

Pri rokovaníach s potenciálnymi nájomcami môže Skupina HB Reavis Investments nájomcom ponúkať alebo byť nútená ponúkať rôzne stimuly na prenájom, ako sú nájomné prázdniny (obdobie, počas ktorých nájomca nemusí platiť prenajímateľovi nájomné), zníženie nájomného (napr. postupne sa zvyšujúce nájomné, kedy nájomca platí nižšie nájomné na začiatku doby nájmu a nájomné sa v priebehu doby nájmu postupne zvyšuje až do plnej výšky) alebo špeciálne investičné programy (kedy prenajímateľ môže nájomcovi prispieť na náklady na úpravy alebo môže dotýčenému nájomcovi ponúknuť vyšší štandard priestorov, než je základný štandard ponúkaný v projekte). Forma a výška ponúkaných stimulov závisí od veľkosti a významu nájomcu pre daný projekt a od konkurencie na trhu, na ktorom sa projekt nachádza. Leasingový tím sa v spolupráci s ďalšími internými tímami, ako je kontroling a financie, snaží nájsť a udržať ekonomickú rovnováhu medzi požiadavkami klienta (ako z hľadiska kvality, tak nákladov) a finančnými očakávaniami Skupiny HB Reavis Investments. Aby sa predišlo pochybnostiam, stimuly na prenájom v prípade komerčného dojednania vždy poskytuje vlastník nehnuteľnosti, a Skupina HB Reavis Investments ich teda priamo hradí iba vo vzťahu k vlastnému portfóliu projektov.

### Správa a manažment nehnuteľností

Skupina HB Reavis Investments vykonáva prostredníctvom interných tímov aktívny manažment budov, ktoré sú vlastnené (alebo kontrolované) Skupinou alebo tretími stranami. Tieto činnosti si vyžadujú častý kontakt s nájomcami, aby boli zabezpečené ich požiadavky a ich pobyt v budove zodpovedal ich očakávaniam. Niektoré činnosti oddelenia správy budov sa prelínajú s činnosťami lízingových tímov a spolu zabezpečujú predĺženia končiacich nájomných zmlúv a hľadanie

nových nájomcov. Aktivity ako fakturácia, inkaso nájomného, správa majetku konkrétnej budovy a technická údržba budovy sú čisto v kompetencii oddelenia správy budovy.

### **Flexibilita a služby**

V posledných rokoch došlo k výrazným zmenám v požiadavkách nájomcov v segmente kancelárskych priestorov. Nájomcovia vyžadujú flexibilitu vo vzťahu k pracovnému prostrediu, podporu agilnej spolupráce, technologický pokrok, inovatívne komunity, rozmanité služby, ktoré uľahčujú každodenné činnosti, ako aj program akcií, ktoré im spríjemnia pracovný život. V reakcii na tieto zmeny v dynamike pracovného prostredia a v súlade so svojou ambíciou udávať trendy v tejto oblasti ponúka Skupina HB Reavis Investments, okrem klasického prenájmu a s ním súvisiacich služieb popísaných v predchádzajúcom odseku, širokú škálu služieb More by HB Reavis, zahŕňajúce riešenie na mieru pre B2B a B2C segmenty.

Príkladom B2B služieb je zber dát o návštevnosti priestorov, spotrebe energií, využívaní zdieľaného parkovania alebo návštevnosti udalostí, ktoré sú organizované pre zamestnancov nájomcov v daných budovách v rámci služieb More. Aplikácia More by HB Reavis v sebe integruje systémy budov ako napríklad online prístupovú kartu, rezervácie miestností, akcií, zdieľaného parkovania, služieb concierge a podobne. Služby More pre zamestnancov spočívajú najmä v uvedenom organizovaní udalostí a službe concierge, ktorá slúži na vybavovanie osobnej agendy zamestnancov (napríklad vyzdvihnutie tovaru z e-shopu, odvoz balíka na adresu mimo pracoviska, sezónne opravy športového náčinia a služby umytia či opravy auta). Tieto služby umožňujú zamestnancom ušetriť čas, ktorý by inak museli venovať súkromným záležitostiam po pracovnej dobe. Služby More tak zvyšujú komfort a spokojnosť zamestnancov, ich angažovanosť a pomáhajú prilákať nové talenty a udržať existujúce.

Na podporu flexibility prenájmu priestorov ponúka Skupina HB Reavis Investments pod značkami Ready to Work a Qubes moderné kancelárie na prenájom, ktoré umožňujú väčšiu flexibilitu podľa aktuálnych potrieb nájomcu. Produkty Qubes a Ready to Work poskytujú plne vybavené a servisované kancelárske priestory vhodné aj na krátkodobé prenájmy. Tieto priestory je možné prispôbiť zmenám v spoločnosti podľa potreby, čo umožňuje nájomcom okamžité nast'ahovanie bez nutnosti investovať čas a peniaze do zariaďovania.

Skupina HB Reavis Investments tak reaguje na meniace sa požiadavky trhu a ponúka komplexné riešenia, ktoré zvyšujú komfort a efektivitu pracovného prostredia.

### **Odpredaje**

Proces odpredaja projektov Skupiny HB Reavis Investments vedie skúsený interný tím manažérov a právnikov v spolupráci s externými agentmi a poradcami. Procesy odpredaja sú často iniciované manažmentom Skupiny HB Reavis Investments, pričom sa berú do úvahy peňažné toky Skupiny HB Reavis Investments a aktuálne podmienky na trhu. V takýchto prípadoch interný tím organizuje výberové konania alebo kontaktuje vopred vybraných investorov, ktorí môžu mať záujem o konkrétny projekt. Niektoré transakcie sú iniciované na základe nevyžiadanej ponuky od potenciálneho kupujúceho, ktoré sa posudzujú a realizujú, ak ich schváli predstavenstvo Ručiteľa.

### **Finančná stratégia**

Finančná stratégia Skupiny HB Reavis Investments je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

<b>Riadenie</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Dlhodobé vlastníctvo aktív v segmente prémiových kancelárií. Tieto aktíva majú byť umiestnené na perpetuálnych lokalitách s dôrazom na kvalitu priestorov a udržateľnosť.</li><li>– Vzťahy medzi investičnou vetvou (HB Reavis Investments Holding) a developerskou vetvou (HB Reavis Holding) budú riadené na základe nezávislých vzťahov (arm's length basis), v súlade s pravidlami transferového oceňovania.</li></ul>
<b>Konsolidovaná zadlženosť a štruktúra dlhu Skupiny HB Reavis Investments</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Optimálna úroveň Pomeru hrubého zadlženia v roku 2024 cieľovaná v pásme 63 % až 67 %, má byť dosiahnutá kombináciou projektových investičných úverov na úrovni projektových spoločností a dlhom na úrovni Skupiny (dlhopisy, neprojektové bankové úvery alebo iné pôžičky).</li><li>– Optimálna úroveň Pomeru hrubého zadlženia v období rokov 2025 – 2026 cieľovaná na úrovni 60 %, má byť dosiahnutá kombináciou projektových investičných úverov na úrovni projektových spoločností a dlhom na úrovni Skupiny (dlhopisy, neprojektové bankové úvery alebo iné pôžičky).</li><li>– Dlhodobý cieľ (roky 2027+) Pomeru hrubého zadlženia v pásme 50 % – 55 %, má byť dosiahnutý kombináciou projektových investičných úverov na úrovni projektových spoločností a dlhom na úrovni Skupiny (dlhopisy, neprojektové bankové úvery alebo iné pôžičky).</li></ul>
<b>Optimálna zásoba hotovosti</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Minimálny objem hotovostných rezerv na úrovni 2 % celkového objemu konsolidovaných aktív Skupiny.</li></ul>
<b>Zaisťovacia politika</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Zaisťovanie úrokových sadzieb na 85 % – 100 % expozície dlhodobých úverov</li></ul>

## **Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa**

Skupina HB Reavis Investments predala v septembri 2023 projekt Bloom Clerkenwell vo Veľkej Británii, čím prestala vlastniť budovu na londýnskom trhu, ktorý je pre Skupinu jedným z dlhodobých kľúčových trhov. Skupina HB Reavis Investments v decembri 2023 odkúpila projekt Apollo Nivy na Slovensku (Bratislava) od spoločnosti HB Reavis Holding S.A a posilnila tak svoju pozíciu na slovenskom trhu.

Ručiteľ zvažuje akvizíciu nového projektu v Londýne, s ohľadom na túto zvažovanú transakciu Ručiteľ poskytol v priebehu roku 2024 záruku financujúcej banke za spoločnosť, ktorá tento projekt realizuje, a teda bude stranou zamýšľanej akvizície.

Okrem spomínaných skutočností Ručiteľ neeviduje žiadne úvery či pôžičky po splatnosti od tretích osôb.

## **ESG Stratégia**

### ***Certifikácia budov***

Budovy majú významný vplyv na kvalitu života, komfort a zdravie ľudí, najmä v dnešnej dobe „boja o talenty“. V skutočnosti je nevyhnutné, aby firmy poskytovali pracovné priestory, ktoré podporujú zdravie a produktivitu zamestnancov. Skupina považuje komfort za základ zdravého pracovného života a je presvedčená, že tým, že poskytuje kvalitné prostredie, pomáha svojim klientom dosahovať ich obchodné úspechy prostredníctvom zdravších, šťastnejších a angažovanejších zamestnancov. Skupina jednoznačne vidí rastúci dopyt klientov po trvalo udržateľných priestoroch s energetickou efektívnosťou prevádzkových nákladov a nákladov na údržbu, a berie túto požiadavku do úvahy pri rozhodovaní, ktoré projekty zahrnie do svojho portfólia.

Skupina HB Reavis Investments spravuje kancelárske priestory s cieľom pozitívne podporiť zdravie a komfort ich užívateľov. Všetky projekty Skupiny získali alebo sú v procese získania certifikátov udržateľnej výstavby BREEAM (resp. DGNB v Nemecku) a certifikácie WELL, ktorá certifikuje sériu funkcií na podporu pohody a zdravia ľudí v budovách. Certifikácia WELL je prvým stavebným štandardom zameraným na zlepšenie zdravia a celkovej pohody ľudí prostredníctvom inovatívneho prístupu k navrhovaniu, výstavbe a prevádzke komerčných budov. V tejto súvislosti je doteraz najväčším úspechom získanie platinovej certifikácie WELL (najvyššia možná úroveň) pre vlastné kancelárie v Bratislave, ktoré boli zaradené medzi desať najlepších pracovísk v Európe.

Okrem toho získali projekty Nivy Tower v Bratislave, Forest vo Varšave a Agora v Budapešti certifikáciu BREEAM Communities, ktorá sa udeľuje za dosiahnuté skvalitnenie udržateľnosti a priateľskosti voči okoliu veľkých developerských projektov. Zatiaľ čo bežná certifikácia BREEAM posudzuje iba samostatnú budovu, štandard BREEAM Communities sa zameriava na urbanistické celky v globálnejšej mierke a sleduje ich environmentálny dopad na bezprostredné okolie.

### ***Spoločenská zodpovednosť***

Stratégia udržateľnosti skupiny (ESG stratégia) zahŕňa činnosti, prístup a definuje záväzky Skupiny HB Reavis Investments v rámci troch pilierov – environmentálneho, sociálneho/spoločenského a riadenia spoločností. Pre piliere udržateľnosti bolo určených trinásť materiálnych oblastí, na ktoré má Skupina HB Reavis Investments vplyv v rámci svojich obchodných aktivít. Prioritne sa zameriava na znižovanie uhlíkovej stopy svojich projektov, znižovanie energetickej spotreby, využívanie obnoviteľných zdrojov energie, udržateľné spracovanie odpadu a rozvoj infraštruktúry pre alternatívnu ekologickú dopravu – podporu cyklistiky, vytváranie atraktívnych podmienok pre peších a podporu elektromobility. V rámci sociálneho piliera sa Skupina HB Reavis Investments zameriava na správu kancelárskych priestorov, podporu zdravia a pohody ich užívateľov a podporu miestnych komunít. Prioritnou témou v rámci sociálneho piliera je tiež podpora osobného rozvoja zamestnancov Skupiny HB Reavis Investments vytváraním vhodných podmienok pre ich intelektuálny a profesijný rast. Prioritou Skupiny HB Reavis Investments v tejto oblasti je budovanie firemnej kultúry, ktorá odráža hodnoty, na ktorých je Skupina založená a vyžaduje tiež zodpovedný prístup aj od svojich obchodných partnerov a dodávateľov. Stratégia ESG odráža hodnoty Skupiny HB Reavis Investments ako zodpovednej spoločnosti a obsahuje zásady, ktoré túto víziu realizujú. Zameriava sa na správu a riadenie spoločnosti, otvorenú kultúru, v ktorej môžu zamestnanci slobodne hovoriť, vyjadrovať sa a prispievať svojimi nápadmi, a mať vplyv dokonca aj na to, akých dodávateľov si Skupina HB Reavis Investments vyberá (uprednostňuje podobne zmýšľajúcich a zodpovedných dodávateľov).

Skupina HB Reavis Investments využíva vo svojom riadení manažérske systémy pre udržateľnosť na základe ISO 14001:2015 a vyvinula tiež vlastné štandardy udržateľnosti. Skupina HB Reavis Investments pravidelne vyhodnocuje dostupné obnoviteľné zdroje energie s nízkymi alebo nulovými emisiami CO<sub>2</sub> a využíva ich vo svojich projektoch, ako sú tepelné čerpadlá a fotovoltaické panely, aby obmedzila uhlíkovú stopu svojich budov. Skupina tiež realizuje medzinárodný program udržateľnosti Skupiny HB Reavis Investments, ktorého cieľom je viesť zamestnancov k ekologickejšiemu životnému štýlu prostredníctvom znižovania spotreby energie, vody a uhlíkovej stopy Skupiny HB Reavis Investments a zamestnancov. Tento program podporuje bezpapierové kancelárske postupy, recykláciu a tiež úsporu vody a energie.

## 12.3 Prehľad podnikateľskej činnosti

### Prehľad projektov

#### *Poľsko*

V Poľsku má Skupina umiestnených 5 aktív v rámci dvoch komplexov vo Varšave, Varso Place a Forest.

#### *Varso Place*

Varso Place pozostáva z 3 výškových budov v obchodnom centre Varšavy: Varso 1, Varso 2 a Varso Tower s celkovou prenajímateľnou plochou takmer 143 300 m<sup>2</sup>, ktoré zahŕňajú kancelárske priestory, hotel, zdravotné stredisko, fitness centrá a reštauračné služby. Komplex Varso Place je navrhnutý s dôrazom na zvýšenie produktivity a jeho technologické riešenia sú zamerané na pozitívny vplyv na zdravie a pohodu zamestnancov, čo potvrdzuje dosiahnutie certifikácie Well Gold a predbežnej certifikácie BREEAM Outstanding. Varso Tower, s výškou 310 metrov, je výrazným prvkovým objektom varšavskej panorámy a najvyššou budovou v Európskej únii. Na streche budovy sa nachádza verejná vyhlídková plošina, ktorá ponúka panoramatický výhľad na celú Varšavu. Projekt Varso Tower získal v roku 2023 cenu za najlepšiu budovu roka v strednej a východnej Európe, udelenú organizáciou CEEQA (z anglického Central and Eastern European Real Estate Quality Awards).

Budovy Varso 1 a Varso 2 boli dokončené v roku 2020 a Varso Tower v roku 2022. Obsadenosť jednotlivých budov k 30. septembru 2024 bola nasledovná: Varso 1: 90,6 %, Varso 2: 97,8 % a Varso Tower: 84,6 %. Ďalšie komerčné ukazovatele Varso Place k 30. septembru 2024 sú:

- Odhadovaná hodnota prenájmu (ERV) 46,1 milióna EUR;
- Hrubá hodnota výstavby (GDV) 845,6 milióna EUR;
- Vážená priemerná zostávajúca doba prenájmu (WAULT) 8,85 rokov.

#### *Forest*

Projekt Forest pozostáva z 2 budov, Forest Tower a Forest Campus s celkovou prenajímateľnou plochou viac ako 78 800 m<sup>2</sup>. Projekt je situovaný na mieste bývalej industriálnej zóny Varšavy na priesečníku troch varšavských obvodov s výbornou dostupnosťou verejnej dopravy. Dizajn projektu a okolia kladie vysoký dôraz na zeleň a bezbariérovosť. Projekt získal certifikáty BREEAM Excellent a predcertifikáciu WELL Gold.

Forest Campus bol dokončený v roku 2020 a Forest Tower v roku 2022. K 30. septembru 2024 bola obsadenosť budovy Forest Campus 93,5 % a obsadenosť budovy Forest Tower 98,2 %. Ďalšie komerčné ukazovatele projektu Forest k 30. septembru 2024 sú:

- Odhadovaná hodnota prenájmu (ERV) 20,2 milióna EUR;
- Hrubá hodnota výstavby (GDV) 333,5 milióna EUR;
- Vážená priemerná zostávajúca doba prenájmu (WAULT) 7,5 rokov.

#### *Nemecko*

#### *DSTRCT.Berlin*

Projekt DSTRCT.Berlin je jediným aktívom Skupiny umiestneným v Berlíne v Nemecku. Budova má nadčasovú architektúru, ktorej súčasťou sú historické haly využívané ako kancelárske a obchodné priestory s celkovou prenajímateľnou plochou 47 100 m<sup>2</sup>. Dizajn budovy od Gewers & Pudewill získal ocenenie ImAward za najlepšiu novú budovu roku 2022. Budova sa nachádza na dopravnom uzle Ringbahn s trvalo udržateľným a inovatívnym konceptom mobility a jej súčasťou je aj veľká garáž pre bicykle a nabíjačky pre elektrické dopravné prostriedky. Projekt je v štádiu predcertifikácie WELL Gold a DGNB Gold.

Projekt DSTRCT.Berlin bol dokončený v roku 2021 a k 30. septembru 2024 bola obsadenosť budovy 92,7 %. Ďalšie komerčné ukazovatele projektu DSTRCT.Berlin k 30. septembru 2024 sú:

- Odhadovaná hodnota prenájmu (ERV) 15,7 milióna EUR;
- Hrubá hodnota výstavby (GDV) 356,8 miliónov EUR;
- Vážená priemerná zostávajúca doba prenájmu (WAULT) 8,4 rokov.

#### *Maďarsko*

#### *Agora*

Projekt Agora v Budapešti v Maďarsku pozostáva z 2 samostatných budov: Agora Tower a Agora HUB s celkovou prenajímateľnou plochou 74 200 m<sup>2</sup>. Projekt sa nachádza v centre mesta priamo v srdci Váci Office Corridor s výbornou dopravnou dostupnosťou. Projekt Agora priniesol do lokality kancelárie prémiovej kategórie obklopené množstvom zelených plôch a otvorených miest na stretnutia. Budova Agora Tower získala certifikát BREEAM Excellent a Well Gold, budova Agora Hub získala certifikát BREEAM Outstanding a je v procese získania Well Gold.



Obe budovy projektu Agora boli dokončené v roku 2020. K 30. septembru 2024 bola obsadenosť budovy Agora Hub 94,2 % a obsadenosť budovy Agora Tower 93,0 %. Ďalšie komerčné ukazovatele projektu Agora k 30. septembru 2024 sú:

- Odhadovaná hodnota prenájmu (ERV) 18,4 milióna EUR;
- Hrubá hodnota výstavby (GDV) 276,9 miliónov EUR;
- Vážená priemerná zostávajúca doba prenájmu (WAULT) 5,5 rokov.

## Slovensko

### Nivy Tower

Nivy Tower je jediná budova v portfóliu Skupiny, ktorá je umiestnená na slovenskom trhu. Budova patrí medzi najvyššie budovy v Bratislave. Svojou výškou a unikátnou polohou je Nivy Tower ikonou nielen štvrte Nivy, ale celej Bratislavy. Budova je spojená s nákupným centrom a autobusovou stanicou, vďaka čomu je výborne dostupná nielen v rámci mesta, ale aj z okolitých miest a obcí. Nivy Tower je v procese získania certifikátov BREEAM Outstanding a WELL Platinum.

Budova Nivy Tower, s prenajímateľnou plochou 31 500 m<sup>2</sup>, bola dokončená v roku 2020 a k 30. septembru 2024 bola obsadenosť budovy 97,3 %. Ďalšie komerčné ukazovatele projektu Nivy Tower k 30. septembru 2024 sú:

- Odhadovaná hodnota prenájmu (ERV) 7,4 milióna EUR;
- Hrubá hodnota výstavby (GDV) 119,9 milióna EUR;
- Vážená priemerná zostávajúca doba prenájmu (WAULT) 5,65 rokov.

### Apollo Nivy

Apollo Nivy je najnovším prírastkom v portfóliu investičných budov Skupiny HB Reavis Investments. Skupina HB Reavis Investments túto budovu získala kúpou od developerskej vetvy HB Reavis v decembri 2023. Apollo Nivy sa nachádza na začiatku biznis štvrte Nové Nivy. Budova má najväčšiu podlahovú plochu na jedno poschodie v regióne, čo budovu robí atraktívnu pre veľkých nájomcov. Celková prenajímateľná plocha budovy je 56 600 m<sup>2</sup>. Apollo Nivy je v procese certifikácie Well Platinum a BREEAM Outstanding.

Projekt Apollo Nivy bol dokončený v marci 2023 a k 30. septembru 2024 bola obsadenosť budovy 79,0 %. Ďalšie komerčné ukazovatele projektu Apollo Nivy k 30. septembru 2024 sú:

- Odhadovaná hodnota prenájmu (ERV) 11,6 milióna EUR;
- Vážená priemerná zostávajúca doba prenájmu (WAULT) 7,75 rokov.

## Spojené kráľovstvo

Zvažovanou akvizíciou Skupiny HB Reavis Investments je kúpa spoločnosti, ktorá vlastní budovu Worship Square v Londýne. Ide o najnovšiu nízkouhlíkovú kancelársku budovu dokončenú developerskou vetvou HB Reavis v roku 2024. Obsadenosť budovy je na úrovni 95 %. Touto akvizíciou by sa Skupina HB Reavis Investments vrátila na londýnsky trh, ktorý z dlhodobého hľadiska považuje za jeden zo svojich kľúčových trhov.

### Prehľad portfólia nehnuteľností Skupiny podľa geografického členenia

K dátumu Základného prospektu Skupina HB Reavis Investments aktívne pôsobí v štyroch krajinách. Kombinácia stredoeurópskych trhov (Slovensko, Poľsko a Maďarsko) a západoeurópskych trhov (Nemecko a perspektívne Spojené kráľovstvo) poskytuje priaznivú geografickú diverzifikáciu činnosti Skupiny a zároveň poskytuje správnu rovnováhu v oblasti rizika, návratnosti a likvidity projektového portfólia Skupiny.

Nasledujúca tabuľka uvádza geografickú diverzifikáciu portfólia Skupiny HB Reavis Investments na základe podielu celkových aktív Skupiny v príslušných krajinách ako percento z celkových aktív Skupiny k 30. júnu 2024 a k 31. decembru 2023:

Krajina	Polrok 2024		2023		2022	
	Celkové aktíva (v mil. EUR)	%	Celkové aktíva (v mil. EUR)	%	Celkové aktíva (v mil. EUR)	%
Poľsko	1 220,9	56,2	1 205,0	53,8	1 145,8	50,9
Nemecko	351,8	16,2	346,9	15,5	412,9	18,3
Maďarsko	296,0	13,6	311,0	13,9	320,1	14,2
Slovensko	292,4	13,5	286,4	12,8	123,8	5,5
Veľká Británia	0,8	0,0	0,9	0,0	249,3	11,1
Ostatné krajiny a nezaradené	9,9	0,5	87,8	4,0	0,4	0,0
<b>Spolu</b>	<b>2 171,8</b>	<b>100</b>	<b>2 238,0</b>	<b>100</b>	<b>2 252,3</b>	<b>100</b>

Zdroj: Skrátená neauditovaná konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A. k 30. júnu 2024 a auditované konsolidované účtovné závierky spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A. k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022.

Nasledujúca tabuľka uvádza zisk/(stratu) Skupiny HB Reavis Investments pred zdanením podľa geografického rozloženia za obdobie 6 mesiacov k 30. júnu 2024 a za obdobie 6 mesiacov k 30. júnu 2023. Z dôvodu, že k Reorganizácii došlo v decembri 2022 nie sú údaje za polrok 2022 porovnateľné a preto nie sú v nasledujúcej tabuľke uvedené.

Krajina	Polrok 2024	Polrok 2023
	Zisk/(strata) (v mil. EUR)	Zisk/(strata) (v mil. EUR)
Poľsko	19,1	(75,7)
Nemecko	2,9	(42,1)
Maďarsko	(5,5)	(5,7)
Slovensko	(0,3)	(4,5)
Ostatné krajiny a nezaraďené	(2,6)	2,1
<b>Spolu</b>	<b>13,6</b>	<b>(125,9)</b>

Zdroj: Skrátená neauditovaná konsolidovaná účtovná zvierka spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A. k 30. júnu 2024 a k 30. júnu 2023.

Portfólio Skupiny tvoria nedávno dokončené špičkové projekty s certifikáciou minimálne na úrovni BREEAM Excellent. Vážená priemerná zostávajúca doba nájmu portfólia Skupiny HB Reavis Investments k 30. septembru 2024 predstavovala 7,75 roka a vážená priemerná miera obsadenosti budov v portfóliu Skupiny dosiahla úroveň 91,8 %.

K dátumu Základného prospektu Skupina HB Reavis Investments vlastnila a spravovala 10 projektov s celkovou prenajímateľnou plochou približne 431 500 m<sup>2</sup>, trhovou hodnotou vo výške takmer 2 miliardy EUR a odhadovanou hodnotou nájomného (ERV) 119 miliónov EUR.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje stručný prehľad portfólia Skupiny HB Reavis Investments k dátumu Základného prospektu na základe dát z 30. septembra 2024:

Krajina	Prenajímateľná plocha (tis. m <sup>2</sup> )	ERV <sup>(1)</sup> (mil. EUR)	GDV <sup>(2)</sup> (mil. EUR)	FMV <sup>(3)</sup> (mil. EUR)
Poľsko	222,1	66,2	1 179,1	1 107,3
Nemecko	47,1	15,7	356,8	337,1
Slovensko	88,1	19,0	309,8	281,0
Maďarsko	74,2	18,4	276,9	267,8
<b>Spolu</b>	<b>431,5</b>	<b>119,3</b>	<b>2 122,6</b>	<b>1 993,2</b>

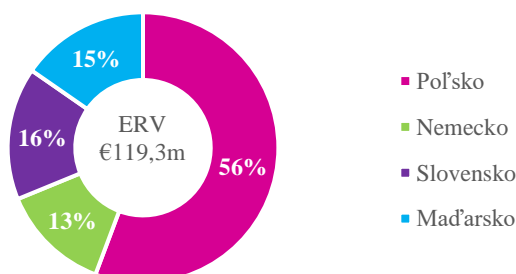
Poznámky:

- (1) Odhadovaná hodnota nájomného;
- (2) Hrubá hodnota výstavby;
- (3) Trhová hodnota.

Zdroj: HB Reavis Investments

Nasledujúci graf znázorňuje prehľad portfólia Skupiny HB Reavis Investments po krajinách ich umiestnenia a na základe odhadovanej hodnoty nájmu (ERV) k dátumu Základného prospektu na základe dát z 30. septembra 2024:

Prehľad portfólia podľa krajín a ERV



Zdroj: HB Reavis Investments

### Významní nájomcovia

Ponuka produktov Skupiny HB Reavis Investments sa sústreďuje na inovatívne a udržateľné riešenia v oblasti komerčných nehnuteľností, ktoré spĺňajú potreby moderných podnikov. Projekty v portfóliu Skupiny HB Reavis Investments sú moderné kancelárske budovy s vysokými štandardmi energetickej efektívnosti a technologického vybavenia, ktoré

zabezpečujú optimálne pracovné prostredie pre svojich zákazníkov. Prirodzene, nájomcovia Skupiny HB Reavis Investments sú väčšinou stredné a veľké spoločnosti, ktoré potrebujú kvalitné kancelárske priestory a sú ochotné investovať do moderných a udržateľných riešení pre svojich zamestnancov.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje prehľad umiestnenia významných nájomcov v budovách Skupiny HB Reavis Investments k dátumu Základného prospektu na základe dát z 30. septembra 2024:

Mesto	Budova	Významný nájomca	% ERV portfólia	% GLA budovy
Berlín	DSTRCT	Strato AG	4,2 %	29 %
Berlín	DSTRCT	Home 24	3,8 %	25 %
Bratislava	Apollo Nivy	IBM	5,1 %	55 %
Budapešť	Agora HUB	BP	4,1 %	55 %
Budapešť	Agora Tower	Raiffeisen Bank	3,9 %	51 %
Varšava	Forest Campus	Pekao SA	5,6 %	53 %
Varšava	Forest Tower	Leroy Merlin	2,4 %	22 %
Varšava	Varso 1	Hotel – NYX	3,9 %	67 %
Varšava	Varso 2	BGK Bank	3,7 %	31 %
Varšava	Varso Tower	BOX IT	3,8 %	22 %

Zdroj: HB Reavis Investments

Súhrn prenajímateľnej plochy, ktorú zaberajú najvýznamnejší nájomcovia predstavoval 43,1 % celkovej prenajímateľnej plochy portfólia Skupiny HB Reavis Investments (vrátane projektov, ktoré nie sú uvedené v tabuľke).

### ESG

Všetky projekty Skupiny HB Reavis Investments získali alebo sú v procese získavania certifikácie pre udržateľné budovy BREEAM alebo DGNB v Nemecku a certifikácie WELL, ktorá certifikuje rad prvkov podporujúcich pohodu a zdravie ľudí v budovách. Platinum je najvyššou úrovňou WELL certifikácie a Gold je druhou najvyššou. Pri posudzovaní budúcich akvizícií projektov bude Skupina HB Reavis Investments zvažovať iba projekty s certifikáciou BREEAM aspoň na úrovni Excellent alebo ekvivalentnej úrovni tejto certifikácie. Certifikácia BREEAM posudzuje budovy na základe súboru kritérií, ktoré pokrývajú niekoľko kategórií udržateľnosti, vrátane energetickej účinnosti, spotreby vody, použitých materiálov, nakladania s odpadmi, ekologického dopadu a iných. Hodnotenie Excellent je druhé najvyššie (po Outstanding) a všeobecne znamená vysoké štandardy udržateľnosti a komplexný prístup k environmentálnej, sociálnej a ekonomickej výkonnosti budovy.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje prehľad stavu certifikácie BREEAM a WELL projektov v portfóliu Skupiny k dátumu Základného prospektu na základe dát z 30. septembra 2024:

Mesto	Budova	BREEAM	WELL
Berlín	DSTRCT	Gold DGNB	Gold
Bratislava	Nivy Tower	Outstanding (v procese)	Platinum
Bratislava	Apollo Nivy	Outstanding (v procese)	Platinum (v procese)
Budapešť	Agora HUB	Outstanding	Gold
Budapešť	Agora Tower	Excellent	Gold
Varšava	Forest Campus	Excellent	Gold
Varšava	Forest Tower	Excellent	Gold
Varšava	Varso 1	Outstanding	Gold
Varšava	Varso 2	Outstanding	Gold
Varšava	Varso Tower	Outstanding	Gold

Zdroj: HB Reavis Investments

### Významné investície

Od svojho vzniku do 30. septembra 2024 Skupina HB Reavis Investments, okrem projektov prevedených v rámci Reorganizácie, dokončila akvizíciu projektu Apollo Nivy v Bratislave s celkovou prenajímateľnou plochou 56 600 m<sup>2</sup>.

## 12.4 Organizačná štruktúra

### Pozícia Ručiteľa v Skupine HB Reavis Investments

Ručiteľ je najvyššou konsolidujúcou a ovládajúcou entitou spoločnosť v rámci Skupiny HB Reavis Investments.

## **Organizačná štruktúra Skupiny HB Reavis Investments**

Organizačná štruktúra Skupiny HB Reavis Investments je uvedená v časti 11.4 Základného prospektu.

## **Závislosť Ručiteľa od subjektov zo Skupiny HB Reavis Investments**

Ručiteľ je hlavnou kontrolujúcou spoločnosťou konsolidovanej Skupiny HB Reavis Investments. Ručiteľ predovšetkým drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach zo Skupiny a sám nevykonáva žiadnu významnú podnikateľskú činnosť. Z tohto dôvodu je do významnej miery závislý od príjmov z dividend, úverov a pôžičiek poskytnutých dcérskym spoločnostiam, pričom tieto závisia od úspešnosti podnikania jeho dcérskych spoločností.

## **12.5 Informácie o trendoch**

Od dátumu poslednej zverejnenej skrátenej neauditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za obdobie šiestich mesiacov končiacich sa 30. júna 2024 pripravenej v súlade s IAS 34 do dátumu Základného prospektu nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vyhládok Ručiteľa alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii s výnimkou možného negatívneho dopadu vojny na Ukrajine, kolísavých cien vstupov potrebných pre správu nehnuteľností a všeobecne rastúcich nákladov, možného dopadu vysokých úrokových sadzieb a nestabilného prostredia očakávaných mier výnosnosti (yieldov) na finančnú situáciu Ručiteľa a výsledky hospodárenia Ručiteľa, ktoré môžu byť významné a negatívne. Emitent a Ručiteľ si sú vedomí nasledujúcich trendov, neistôt, nárokov, záväzkov alebo udalostí, ktoré môžu mať s veľkou pravdepodobnosťou podstatný nepriaznivý vplyv na vyhlídky Ručiteľa alebo Skupiny HB Reavis Investments.

### **Ekonomická situácia**

Zmeny v pracovnej kultúre a prípadná hospodárska recesia môžu viesť k nižšej obsadenosti portfólia Ručiteľa, čo môže následne viesť k zníženiu príjmov z prenájmu Ručiteľa. Nižšie príjmy z prenájmu môžu ovplyvniť schopnosť Ručiteľa pokrývať prevádzkové náklady a dlhovú službu. Na účely zaistenia maximálnej výšky nákladov na obsluhu dlhu z úverov s pohyblivou úrokovou mierou využíva Skupina HB Reavis Investments derivátové zaist'ovacie nástroje typu interest rate CAPs. V prípade pretrvávajúceho prostredia vysokých úrokových sadzieb a po expirácii týchto zakúpených zaist'ovacích nástrojov úrokovej miery sa môžu významne zvýšiť náklady na obsluhu týchto záväzkov a teda sa môže zhoršiť finančná situácia Skupiny HB Reavis Investments.

### **Invázia Ruska na Ukrajinu**

Podnikanie Skupiny HB Reavis Investments potenciálne ovplyvňuje invázia Ruska na Ukrajinu. Hoci Skupina HB Reavis Investments nepôsobí priamo na Ukrajine ani v Rusku a situácia zostáva veľmi nestabilná a vyhlídky podliehajú mimoriadnej neistote, konflikt aj sankcie voči Rusku majú podstatný vplyv na svetové hospodárstvo a finančné trhy. Skupina HB Reavis Investments identifikovala nárast inflácie, výkyvy kurzov zahraničných mien a úrokových sadzieb ako potenciálne kľúčové faktory ovplyvňujúce výsledky Skupiny HB Reavis Investments.

## **12.6 Prognózy alebo odhady zisku**

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

## **12.7 Správne, riadiace a dozorné orgány**

Ručiteľ je akciovou spoločnosťou (*société anonyme*) založenou a existujúcou podľa práva Luxemburského veľkoveľkoveľvodstva. Ručiteľ je riadený predstavenstvom zloženým z manažérov kategórie A, B, C a D (Predstavenstvo Ručiteľa). Za Ručiteľa konajú vždy dvaja manažéri kategórie A spoločne s jedným manažérom kategórie B alebo osoba/osoby, ktorej bolo Ručiteľom udelené plnomocenstvo. Manažéri kategórie C a D nie sú výkonnými členmi Predstavenstva Ručiteľa.

Ručiteľ nemá zriadenú dozornú radu, pričom povinnosť zriadiť dozornú radu Ručiteľovi v zmysle platných právnych predpisov nevzniká.

## Členovia riadiacich a dozorných orgánov Ručiteľa – Predstavenstvo Ručiteľa

<u>Meno manažera</u>	<u>Typ manažera</u>	<u>Dátum vzniku funkcie</u>	<u>Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie</u>
<u>Vincent Leduc</u>	<u>manažér A</u>	<u>1. máj 2024</u>	<u>Vincent Leduc pracuje na vedúcej pozícii na účtovnom oddelení Skupiny a spolu s riadiacim tímom riadi aktivity Ručiteľa.</u>
<u>Rusu Liviu-Constantin</u>	<u>manažér A</u>	<u>31. máj 2021</u>	<u>Liviu Constantin Rusu študoval ekonómiu na Bukureštskej univerzite ekonomických štúdií. Pôsobil na oddelení auditu v spoločnostiach KPMG a EY v Rumunsku a následne v spoločnosti EY v Luxembursku. V súčasnosti pracuje ako vedúci účtovného oddelenia Skupiny v Luxembursku.</u>
<u>Ivan Chrenko</u>	<u>manažér D</u>	<u>31. máj 2021</u>	<u>Ivan Chrenko je podnikateľom a spoluzakladateľom Skupiny. Od roku 2010 pôsobí vo funkcii predsedu Predstavenstva Ručiteľa. Od roku 1993 do októbra 2013 bol generálnym riaditeľom Skupiny. Je konečným vlastníkom Skupiny.</u>
<u>Lea Chrenková</u>	<u>manažér C</u>	<u>1. december 2022</u>	<u>Lea Chrenková je dcérou spoluzakladateľa Skupiny. Titul MSc získala v študijnom odbore Real Estate na Bayes Business School City University of London. V skupine HB Reavis pôsobí od roku 2017 na oddeleniach leasingu a marketingu.</u>
<u>Gregory Sheppard</u>	<u>manažér A</u>	<u>1. apríla 2024</u>	<u>Gregory Sheppard má viac ako 13 rokov skúseností ako ekonomický poradca, z toho 7 rokov ako nezávislý riaditeľ luxemburských investičných fondov, ktoré sú obchodované na medzinárodných burzách cenných papierov. Má magisterské vzdelanie v oblasti nehnuteľností a počas svojej kariéry pracoval na projektoch v Nemecku, Francúzsku, Holandsku, Poľsku, Španielsku a Taliansku.</u>
<u>Marcel Sedlák</u>	<u>manažér B</u>	<u>3. máj 2023</u>	<u>Marcel Sedlák zastával od roku 2017 rolu country CEO v Nemecku a predtým Chief Investment Officer v HB Reavis. Študoval právo na Univerzite Komenského v Bratislave, takisto študoval aj na Wirtschaftsuniversität vo Viedni a zároveň získal MBA na University of Minnesota. Počas svojej kariéry mimo HB Reavis pracoval v advokácii, napríklad pre advokátsku kanceláriu Lehnert &amp; Co a AZC. Dnes pôsobí ako CEO Skupiny HB Reavis Investments.</u>

Kontaktnou adresou všetkých členov Predstavenstva Ručiteľa je sídlo Ručiteľa na 21, rue Glesener, L-1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovojsvodstvo.

### ***Výkonný riadiaci tím Skupiny HB Reavis Investments***

Okrem formálneho Predstavenstva Ručiteľa je Skupina interne riadená výkonným riadiacim tímom.

Výkonný riadiaci tím je neformálna výkonná rada manažérov Skupiny HB Reavis Investments, ktorá vykonáva každodenné riadenie podnikania a implementáciu stratégie Skupiny. Jeho súhlas je potrebný aj pre všetky akvizície a predaje Skupiny. Najvyšší výkonný riadiaci tím pozostáva z nasledujúcich vedúcich pracovníkov.

#### *Marcel Sedlák*

Pozri krátky profil p. Sedláka v odseku 12.7 vyššie.

#### *Tomáš Krajčír*

Pozri krátky profil p. Krajčíra v odseku 11.7 v časti informácií o konateľoch Emitenta.

#### *Matúš Lipták*

Matúš Lipták absolvoval odbor Podnikový manažment na Ekonomickej univerzite v Bratislave. V roku 2018 sa pridal k skupine HB Reavis ako vedúci inovačného oddelenia správy nehnuteľností. V roku 2023 bol ustanovený za riaditeľa prevádzkových činností Skupiny HB Reavis Investments. Pred vstupom do Skupiny HB Reavis 14 rokov pracoval v odvetví informačných technológií a služieb na manažérskych pozíciách v oblasti tvorby a implementácie stratégií a zlepšovania podnikových procesov.

### ***Nevýkonný riadiaci tím Skupiny HB Reavis Investments***

Na výkonný riadiaci tím dohliada nevýkonný riadiaci tím, ktorý poskytuje nezávislý externý pohľad na obchodné činnosti a stratégiu Skupiny HB Reavis Investments a zúčastňuje sa na schvaľovaní strategických záležitostí, ako sú veľké akvizície a predaje alebo vstup na nové trhy. Nevýkonný riadiaci tím je neformálna nevýkonná rada manažérov Skupiny HB Reavis Investments a má dvoch členov:

*Ivan Chrenko*

Pozri krátky profil p. Chrenka v odseku 12.7 vyššie.

*Lea Chrenková*

Pozri krátky profil p. Chrenkovej v odseku 12.7 vyššie.

### **Konflikty záujmov správnych, riadiacich a dozorných orgánov**

Neexistujú žiadne potenciálne konflikty záujmov medzi povinnosťami manažérov Ručiteľa voči Ručiteľovi, Emitentovi a ich súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

## **12.8 Akcionár**

### **Ovládanie Ručiteľa**

K dátumu Základného prospektu je Ručiteľ priamo vlastnený a ovládaný spoločnosťami Kennesville Holdings Limited, Hastonville Holdings Limited a Skymound Ltd. so sídlom na Cypre, ktorých konečným vlastníkom a ovládajúcou osobou je pán Ivan Chrenko. Povaha ovládania Ručiteľa spoločnosťou Kennesville Holdings Limited je daná vlastníctvom 29 %, spoločnosťou Hastonville Holdings Limited 64,70 % a spoločnosťou Skymound Ltd. 6,30 % podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa.

Konečný vlastník je v súčasnosti predsedom Predstavenstva Ručiteľa. Napriek tomu, že každodenné prevádzkové riadenie Skupiny HB Reavis Investments vykonávajú vedúci zamestnanci a líniový manažment, konečný vlastník sa podieľa na významných strategických rozhodnutiach, ako sú hlavné akvizície a predaje alebo vstup na nové trhy.

Kontrolné mechanizmy vykonávania vlastníckych práv ovládajúcich osôb Ručiteľa a opatrenia na zabezpečenie prevencie zneužitia týchto práv vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

### **Dohody, ktoré môžu viesť k zmene ovládania Ručiteľa**

Emitentovi nie sú známe žiadne mechanizmy ani dohody, ktoré by mohli viesť ku zmene ovládania Ručiteľa.

## **12.9 Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa**

### **Historické a priebežné finančné údaje**

Za roky končiace sa 31. decembra 2023 a 31. decembra 2022 a za obdobie 6 mesiacov končiacich sa 30. júna 2024 vypracoval Ručiteľ konsolidované účtovné závierky zostavené podľa IFRS, resp. IAS 34. Konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2023 a za rok končiaci sa 31. decembra 2022 bola overená audítorom. Správa audítora tvorí súčasť tejto účtovnej závierky Ručiteľa.

Uvedené konsolidované účtovné závierky Ručiteľa sú dostupné v osobitnej časti webového sídla Emitenta: <https://hbreavis.com/bond/hb-reavis-investments-finance-sk/>.

### **Prehľad finančných záväzkov Ručiteľa**

V súlade s bežnou praxou v sektore správy nehnuteľností využíva Skupina na financovanie svojich investičných aktivít rôzne externé formy financovania, pričom ide o kombináciu financovania na projektovej báze (investičné bankové úvery) a financovania na skupinovej úrovni (neprojektové bankové úvery a dlhopisy).

Investičné úvery sa pohybujú na úrovni 60 % – 75 % celkovej trhovej hodnoty projektu a súlade s trhovou praxou majú zvyčajne kratšiu splatnosť (okolo 5 rokov) v porovnaní s ekonomickou životnosťou financovaných nehnuteľností, keďže viac odrážajú obvyklú dobu platnosti nájomných zmlúv. Investičné úvery sa priebežne splácajú formou pravidelných splátok istiny úveru a zvyčajne končia k termínu splatnosti jednorazovými splátkami vo výške 80 % – 90 % z pôvodnej výšky úveru, ktoré sú predmetom ďalšej prolongácie, resp. refinancovania.

Na mitigáciu trhových rizík súvisiacich s rastom úrokových sadzieb Skupina využíva derivátové finančné inštrumenty, najmä úrokové stropy („interest rate cap“), pričom k 30. septembru 2024 malo takmer 90 % hodnoty portfólia investičných úverov fixné úrokové náklady. Korporátne úvery sú úročené pohyblivými sadzbami z dôvodu ich krátkodobej splatnosti a nízkeho podielu na celkovej zadlženosti Skupiny HB Reavis Investments. Investičné úvery sú zaistené majetkom v rámci portfólia Skupiny HB Reavis Investments.

Skupina nastavuje projektové financovanie tak, aby udržala prevažnú väčšinu financovania na projektovej báze bez ručenia poskytnutého inými spoločnosťami zo Skupiny, resp. len so striktno limitovaným ručením (napr. ručenie za prípadné náklady na refitout priestorov, ručenie na za úroky počas doby trvania nájomných prázdnin). Každý realitný projekt Skupiny je vo vlastníctve účelovej spoločnosti (projektovej spoločnosti) a Skupina HB Reavis Investments sa snaží nastavovať financovanie jednotlivých projektov tak, aby bol každý projekt samofinancovateľný (to znamená aby výška a podmienky projektového financovania odrážali ekonomické možnosti a generované príjmy daného projektu) a aby prípadný problém s financovaním na úrovni projektovej spoločnosti nemal bezprostredný dopad na zvyšnú časť Skupiny

HB Reavis Investments. Príslušné financovanie projektov je zvyčajne zabezpečené majetkom príslušnej projektovej spoločnosti.

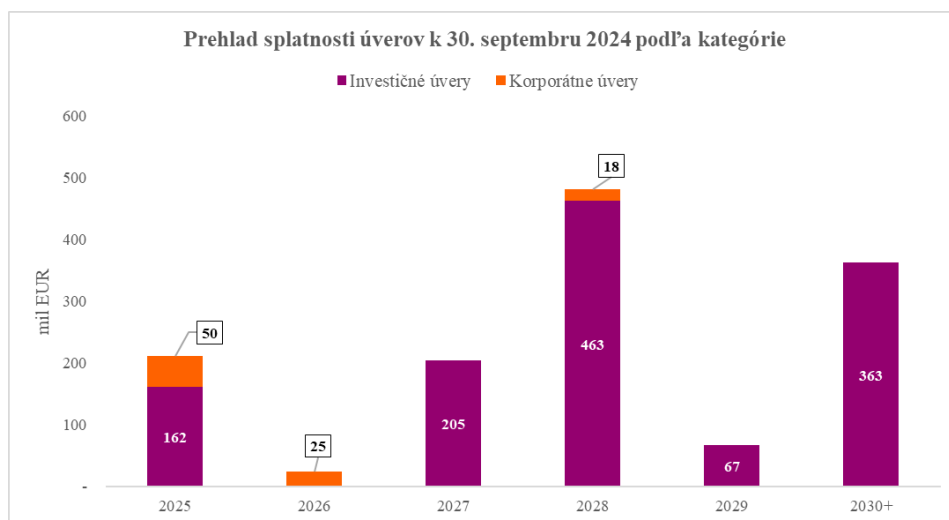
Skupina HB Reavis Investments tiež získava finančné prostriedky, ktoré sa netýkajú priamo projektov. Takéto skupinové financovanie sa získava najmä vo forme emisie dlhopisov a neprojektových bankových úverov. Takýto dlh je štandardne zabezpečený len ručením zo strany Ručiteľa, pričom použitie prostriedkov z takéhoto financovania nie je obmedzené na konkrétny účel. Zvyčajne slúži na financovanie prevádzkových potrieb Skupiny alebo na akvizície nových projektov. Takýto dlh je zvyčajne obmedzený zmluvnými podmienkami (kovenantami) na úrovni Skupiny, ako napríklad Pomerom hrubého zadlženia, ktorý by nemal presiahnuť hranicu 65 % – 68 %).

Prehľad externého financovania Skupiny (v miliónoch EUR) a prehľad zostatkovej doby do splatnosti jednotlivých zdrojov externého financovania Skupiny sú uvedené v nasledujúcich tabuľkách:

Druh úveru	Zostatok k 30. júnu 2024	%	Zostatok k 30. septembru 2024	%
Investičné úvery	1 252,4	93,1	1 259,7	93,1
Korporátne úvery	93,0	6,9	93,0	6,9
<b>Spolu<sup>(1)</sup></b>	<b>1 345,4</b>	<b>100,0</b>	<b>1 352,7</b>	<b>100,0</b>

Poznámka:

- (1) Údaje z interných zdrojov Skupiny sa líšia od údajov o bankovom dlhu uvedených v poznámke 14 v konsolidovanej účtovnej závierke Ručiteľa k 30. júnu 2024 o 11,5 milióna EUR, pretože zostatky bankových úverov vo vyššie uvedenej tabuľke neobsahujú nabehnuté úroky a poplatky súvisiace s dlhovou službou k súvahovému dňu.



Projekty v portfóliu Skupiny HB Reavis Investments tvoria nové, špičkové budovy, ktoré boli dokončené v rokoch 2020 až 2023. Z tohto dôvodu je aj splatnosť úverov posunutá na neskoršie roky, keďže štandardná dĺžka investičných úverov je 5 rokov. Nemecký projekt DSTRCT.Berlin má zabezpečené dlhodobé financovanie s fixnou úrokovou sadzbou, ktoré je splatné v roku 2037. Skupina plánuje projektový úver v objeme 162 miliónov EUR splatný v roku 2025 refinancovať s existujúcimi veriteľmi, pričom k dátumu Základného prospektu prebiehajú práce na tejto transakcii. Korporátny úver v objeme 50 miliónov EUR, ktorý je splatný v júli 2025, Skupina získala pri svojom vzniku. Ide o revolvingový úver s pravidelnou obnovou a ako taký je pravidelne ročne revidovaný. Skupina plánuje tento úver naďalej prolongovať.

Dôveryhodnosť Skupiny sa odráža aj na spolupráci Skupiny so 16 bankami a inými finančnými inštitúciami. Medzi najvýznamnejšie transakcie dlhového financovania, ktoré Skupina uzatvorila patria 15 ročný investičný úver s fixnou úrokovou sadzbou s limitom čerpania 290 miliónov EUR a investičný úver na projekt Varso Place uzatvorený s klubom 2 poľských a 3 nemeckých bánk s výškou úverového rámca 475 miliónov EUR.

## 12.10 Súdne a rozhodcovské konania

Podľa informácií dostupných Emitentovi ku dňu zostavenia Základného prospektu, Ručiteľ nie je a za obdobie posledných 12 mesiacov nebol účastníkom žiadneho vládneho, súdneho ani rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný negatívny vplyv na finančnú situáciu Ručiteľa.

### **12.11 Významná zmena finančnej situácie Ručiteľa**

Odo dňa 30. júna 2024 do dátumu tohto Základného prospektu nenastali žiadne významné zmeny alebo skutočnosti vo finančnej alebo v obchodnej situácii Ručiteľa, resp. Skupiny, s výnimkou refinancovania investičného úveru vo výške 67 miliónov s novým dátumom splatnosti v roku.

### **12.12 Významné zmluvy**

V rámci bežnej podnikateľskej činnosti uzatvárajú spoločnosti Skupiny zmluvy týkajúce sa prevzatia alebo nadobudnutia nových aktív, zmluvy o externom bankovom financovaní, resp. o vydaní dlhopisov a zmluvy o predaji aktív alebo podielov v projektových spoločnostiach tretím stranám. Ďalej spoločnosti v Skupine v rámci svojej bežnej činnosti uzatvárajú zmluvy, zmluvy o nájme, zmluvy o správe nehnuteľností, poisťné zmluvy týkajúce sa poistenia majetku a zmluvy o poskytovaní rôznych služieb a iné zmluvy súvisiace so správou majetku.

Okrem vyššie uvedeného, Emitent nemá vedomosť o žiadnej významnej zmluve v rámci Skupiny, okrem zmlúv uzatvorených v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny. Ručiteľ nemá uzavreté iné zmluvy, ktoré by mohli viesť ku vzniku záväzkov alebo nárokov, ktoré by boli podstatné pre schopnosť Ručiteľa plniť záväzky vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia.

### **12.13 Doplnujúce informácie**

#### **Základné imanie**

Základné imanie Ručiteľa je 363 545 341 EUR a bolo splatené v plnom rozsahu.

#### **Zakladateľský dokument a stanov**

Ručiteľ bol založený spoločenskou zmluvou zo dňa 31. mája 2021. Aktuálne znenie stanov je zo dňa 27. januára 2023.



## 13. Základný popis zdaňovania v Slovenskej republike

*Text tohto bodu je iba zhrnutím určitých daňových a odvodových súvislostí slovenských právnych predpisov týkajúcich sa nadobudnutia, vlastníctva a disponovania s Dlhopismi a nie je vyčerpávacím súhrnom všetkých daňovo relevantných súvislostí, ktoré môžu byť významné z hľadiska rozhodnutia investora o kúpe Dlhopisov. Toto zhrnutie nepopisuje daňové a odvodové súvislosti vyplývajúce z práva akéhokoľvek iného štátu ako Slovenskej republiky. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu, ku ktorému je tento Základný 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 a odvodových dôsledkoch kúpy, predaja a držby Dlhopisov a prijímania platieb úrokov z Dlhopisov podľa daňových 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.*

Počínajúc zdaňovacím obdobím, ktoré začína 1. januára 2025 sú v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov (ďalej len **Zákon o dani z príjmov**) vo všeobecnosti príjmy právnických osôb zdaňované sadzbou 21 % s výnimkou právnických osôb, ktorých zdaniteľné príjmy neprevyšujú sumu 100 000 EUR, ktoré sú zdaňované sadzbou 10 % a s výnimkou právnických osôb, ktorých príjmy prevyšujú sumu 5 000 000 EUR, ktoré sú zdaňované sadzbou 24 %. Príjmy fyzických osôb sú zdaňované sadzbou 19 % s výnimkou, ak ide o príjmy prekračujúce v danom roku 176,8-násobok životného minima platného k 1. januáru príslušného roka, ktoré sú zdaňované sadzbou 25 %.

### 13.1 Daň z príjmu z výnosov (úrokový príjem)

Podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov:

- (i) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce slovenskému daňovému nerezidentovi nepodliehajú dani z príjmu v Slovenskej republike;
- (ii) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce slovenskému daňovému rezidentovi nepodliehajú dani vyberanej zrážkou, ale budú súčasťou základu dane z príjmov, a to s výnimkou daňovníkov, ktorí sú fyzickými osobami, daňovníkov nezaložených alebo nezriadených na podnikanie a Národnej banky Slovenska; a
- (iii) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce slovenskému daňovému rezidentovi, ktorým je fyzická osoba, daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie alebo Národná banka Slovenska, podliehajú dani vyberanej zrážkou vo výške 19 %. V prípade, že Dlhopis je vydávaný s kupónom a súčasne aj za nižšiu ako menovitú hodnotu, dani vyberanej zrážkou podlieha len úrokový výnos (kupón). Príjem, ktorý predstavuje rozdiel medzi menovitou hodnotou Dlhopisu, ktorá bude vyplatená fyzickej osobe (investorovi) pri splatnosti Dlhopisu a emisným kurzom dlhopisu pri vydaní, nepodlieha dani vyberanej zrážkou, ale fyzická osoba zahrnie takýto príjem do osobitného základu dane.

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

V zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky účinných v čase vydania Dlhopisov, v prípade fyzických osôb – slovenských daňových rezidentov – sú Dlhopisy zdaňované pri zdroji daňou vyberanou zrážkou, pričom zrážku dane pri zdroji je zodpovedný vykonať Emitent s výnimkou prípadov, kedy Dlhopisy drží pre takú osobu ako klienta obchodník s cennými papiermi; vtedy je za vykonanie zrážky zodpovedný tento obchodník s cennými papiermi. Vo vzťahu k daňovníkom nezaloženým alebo nezriadeným na podnikanie alebo Národnej banke Slovenska je za vykonanie zrážky zodpovedný daný daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie alebo Národná banka Slovenska.

Emitent neposkytne Majiteľom Dlhopisov žiadnu kompenzáciu alebo navýšenie v súvislosti s vykonaním akejkolvek zrážky dane ani nemá povinnosť kompenzovať investorom akékoľvek iné daňové náklady v súvislosti s Dlhopismi.

V zmysle smernice Rady 2003/48/ES o zdanení príjmov z úspor v podobe výplaty úrokov a podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov, výplatu výnosov z Dlhopisov občanom iných členských štátov EÚ, závislých území alebo území tretích štátov uvedených v prílohe 4 a 5 Zákona o dani z príjmov nahlasuje Emitent miestne príslušnému správcovi dane a ten následne (raz ročne) správcovi dane príslušného členského štátu.

### 13.2 Daň z príjmu z predaja

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

Zisky z predaja Dlhopisov realizované fyzickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta – fyzickej osoby, sa všeobecne zahŕňajú do bežného základu dane z príjmov fyzických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy a iné cenné papiere predané

v jednotlivom zdaňovacom období nie je možné považovať za daňovo uznateľné. Ak fyzická osoba vlastní Dlhopisy prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu dlhšie ako jeden rok, príjem z predaja je oslobodený od dane z príjmov, okrem príjmu z predaja cenných papierov, ktoré boli obchodným majetkom fyzickej osoby.

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

### **13.3 Odvody z výnosov z Dlhopisov**

Výnosy z Dlhopisov pri fyzických osobách, ktoré sú v Slovenskej republike povinne zdravotne poistené, by nemali podliehať odvodom zo zdravotného poistenia. V osobitých prípadoch môže vzniknúť výnos z dlhopisu, ktorý bude podliehať odvodom zo zdravotného poistenia (napr. dlhopis nakúpený na sekundárnom trhu, alebo výnos, ktorý vzniká pri splatnosti cenného papiera z rozdielu medzi menovitou hodnotou cenného papiera a emisným kurzom pri jeho vydaní). Je nevyhnutné, aby každý Majiteľ Dlhopisov sám zvážil možné povinnosti v tejto oblasti podľa príslušnej legislatívy vrátane príslušných prechodných ustanovení.

## 14. Zoznam použitých definovaných pojmov a skratiek

<u>Definovaný pojem:</u>	<u>Strana:</u>
<b>3</b>	
30E/360.....	30
<b>A</b>	
Act/360 .....	30
Act/Act (ICMA) .....	31
Act/Act (ISDA) .....	30
Administrátor.....	36
Agent pre výpočty .....	36
APM .....	19
<b>B</b>	
Burza .....	24
<b>C</b>	
Celkové konsolidované zabezpečené zadĺženie.....	41
Celkové konsolidované zadĺženie.....	41
Celkový konsolidovaný majetok .....	41
Celkový objem Emisie.....	23
Centrálny depozitár.....	23
CZK .....	17
<b>Č</b>	
Čisté prevádzkové výnosy .....	41
Čistý hotovostný výnos .....	41
<b>D</b>	
Dátum Emisie .....	24
Dátum konečnej splatnosti Emisie.....	31, 32
Dátum predčasnej splatnosti Emisie .....	31, 32, 36, 41
Dátum predčasnej splatnosti Emisie po Udalosti významného spätného odkúpenia.....	31
Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta .....	31
Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Schôdze.....	36
Dátum stanovenia Referenčnej sadzby .....	29
Dátum výplaty .....	32
Dátum výplaty úrokových výnosov .....	30, 32
Dcérska spoločnosť .....	41
Deň ocenenia .....	41
Deň vykazovania .....	41
Deň výzvy na splatenie.....	41
Distribútor.....	21

<b><u>Definovaný pojem:</u></b>	<b><u>Strana:</u></b>
<i>Dlhopisy</i> .....	23
<b>E</b>	
ECB .....	7
Emisný kurz.....	45
Emitent .....	23, 49
ERV .....	20
EUR .....	17
euro.....	17
<b>F</b>	
Finančné zadženie .....	41
FMV .....	20
<b>G</b>	
GBP .....	17
GDV .....	20
GLA.....	20
<b>H</b>	
Hodnota čistého majetku .....	19
Hotovosť.....	42
Hrozba prípadu neplnenia.....	42
Hrubá hodnota výstavby.....	20
Hrubá prenajímateľná plocha .....	20
HUF.....	17
<b>K</b>	
Konečné podmienky .....	23
Konsolidovaný čistý zisk.....	42
Kontrolovaná osoba.....	38
Konvencia.....	30
Kotačný agent.....	37
Kvalifikovaná osoba.....	36
<b>M</b>	
Majetková účasť .....	42
Majiteľ Dlhopisov .....	24
Menovitá hodnota .....	23
MiFID II .....	21
<b>N</b>	
Nariadenie Brusel I (recast).....	13
Nástupnícka spoločnosť.....	28
NAV .....	19
Nezávislý znalec .....	43

**Definovaný pojem:****Strana:****O**

Obmedzené platby .....	27
Odhadovaná hodnota nájomného.....	20
Oprávnená osoba .....	32
Osoba.....	43
Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi.....	38

**P**

PLN .....	17
Podmienky.....	23
Podriadený akcionársky úver.....	43
Pohyblivá úroková sadzba .....	29
Pokyn.....	33
Polročný deň ocenenia.....	41
Pomer čistej konsolidovanej zabezpečenej zadlženosti.....	43
Pomer čistej konsolidovanej zadlženosti .....	43
Pomer hrubého zadlženia.....	19
Ponuka .....	45
Povolený majiteľ .....	43
Predaj majetku .....	43
Predseda Schôdze .....	39
Prípady neplnenia záväzkov .....	33
Príslušná evidencia .....	24
Program .....	24
Prvotná verejná ponuka .....	43

**R**

Referenčná sadzba .....	30
Ročný deň ocenenia.....	41
Rozhodný deň.....	32
Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi.....	38
Rozhodujúci vplyv.....	38
Ručenie .....	25
Ručiteľ .....	25, 49
Ručiteľské vyhlásenie.....	25

**S**

SAS.....	17
Schôdza.....	37
Skupina HB Reavis Investments .....	43
Skutočná trhová hodnota .....	43
Spriaznená osoba .....	43
Stanovená splatnosť.....	43

**Definovaný pojem:****Strana:****T**

Trhová hodnota..... 20

**U**

Udalosť významného spätného odkúpenia ..... 31

Ukazovateľ DSCR ..... 44

Určená prevádzkareň ..... 36

Úroková sadzba ..... 29

Úrokové náklady..... 44

Úrokové obdobie ..... 30

**V**

Vážená priemerná zostávajúca doba nájmu ..... 20

Vedúci manažér ..... 45

Významná dcérska spoločnosť ..... 35

**W**

WAULT..... 20

**Z**

Zabezpečovacie právo ..... 44

Zákon o cenných papieroch ..... 23

Zákon o dani z príjmov..... 74

Zákon o dlhopisoch ..... 23

Zákon o konkurze ..... 24

Zmluva s administrátorom..... 36

**Ž**

Žiadosť o zachovanie práv..... 40

Žiadosť o zvolanie Schôdze..... 33

## 15. Príloha

### 15.1 Znenie Ručiteľského vyhlásenia.

Uvádza sa záväzné slovenské znenie Ručiteľského vyhlásenia:

#### Ručiteľské vyhlásenie

vo vzťahu k **HB Reavis Investments Finance SK s. r. o.** ako emitentovi dlhopisov, ktoré budú vydávané v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 60 000 000 EUR

Vzhľadom na to, že:

- (A) Spoločnosť **HB Reavis Investments Finance SK s. r. o.**, so sídlom Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 55 753 621, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 172632/B (ďalej len **Emitent**) má v úmysle priebežne alebo opakovane vydávať dlhopisy v zaknihovanej podobe a forme na doručiteľa (ďalej len **Dlhopisy**) v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 60 000 000 EUR (ďalej len **Program**) v zmysle článku 8 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len **Nariadenie o prospekte**);
- (B) Program bol schválený rozhodnutím štatutárneho orgánu Emitenta zo dňa 5. decembra 2024 a schválením jediného spoločníka Emitenta rozhodnutím zo dňa 4. decembra 2024;
- (C) V súvislosti s Programom bol vypracovaný základný prospekt zo dňa 18. decembra 2024 (ďalej len **Základný prospekt**), ktorý podlieha schváleniu Národnej banky Slovenska;
- (D) **HB Reavis Investments Holding S.A.**, založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva ako akciová spoločnosť (*société anonyme*), so sídlom 21, rue Glesener, L-1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B255856 (ďalej len **Ručiteľ**) je ovládajúcou osobou Emitenta a je aj v záujme Ručiteľa, aby boli Dlhopisy riadne vydané a záväzky z nich plnené;
- (E) Ručiteľ chce zabezpečiť záväzky Emitenta zo všetkých Dlhopisov, ktoré budú vydané v rámci Programu prostredníctvom jedného ručiteľského vyhlásenia, ktoré je ďalej špecifikované nižšie (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**); a
- (F) Pojmy a výrazy, ktoré začínajú veľkým písmenom a ktoré sú použité, ale nie sú definované v tomto Ručiteľskom vyhlásení, majú, pokiaľ nie je v tomto Ručiteľskom vyhlásení uvedené inak, význam uvedený v Základnom prospekte;

týmto sa ustanovuje nasledovné:

#### 1. Ručiteľské vyhlásenie Ruchiteľa

- 1.1 Ruchiteľ sa týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi Dlhopisov (v zmysle Základného prospektu), že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 14 Pracovných dní (v zmysle Základného prospektu), Ruchiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta. Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Majiteľ Dlhopisov nebude povinný vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ruchiteľovi.
- 1.2 Na účely tohto Ručiteľského vyhlásenia sa za **Zabezpečené záväzky** považujú:
  - (i) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitou hodnotu Dlhopisov a výnos Dlhopisov, a
  - (ii) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatenosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti povinností a/alebo záväzkov z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu),

pričom Zabezpečené záväzky vyplývajúce z každého jednotlivého Dlhopisu budú obmedzené do výšky 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu. Toto obmedzenie sa neuplatní vo vzťahu k Zabezpečeným záväzkom, pri ktorých nie je možné určiť, z akých Dlhopisov vyplývajú.

1.3 Bez toho, aby bolo dotknuté obmedzenie podľa odseku 1.2 vyššie, celková povinnosť Ručiteľa plniť na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia je obmedzená do celkovej maximálnej sumy 90 000 000 EUR (slovom deväťdesiat miliónov eur).

## 2. Status Ručiteľského vyhlásenia

Závazky Ručiteľa vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a nezabezpečené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

## 3. Základný prospekt

Ručiteľ týmto prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil so Základným prospektom, bude Základný prospekt dodržiavať a bude ním viazaný v znení všetkých jeho prípadných zmien a dodatkov.

## 4. Platby

4.1 Ručiteľ vykoná každú platbu na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia priamo na účet Majiteľa Dlhopisov uvedený v písomnej výzve Majiteľa Dlhopisov.

4.2 Všetky platby vykonané Ručiteľom na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia budú vykonané bez akejkoľvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ibaže by tieto boli vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky alebo Luxemburského veľkovevodstva účinnými v deň výplaty danej čiastky (ďalej len **Deň výplaty**). Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty, Ručiteľ nebude povinný hradiť príjmom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva účinnými v Deň výplaty, Ručiteľ je povinný uhradiť také dodatočné sumy, aby zabezpečil, že každý Majiteľ Dlhopisov obdrží po vykonaní takýchto zrážok alebo odpočtov takú sumu, akú by obdržal, keby sa žiadne také zrážky alebo odpočty podľa právnych predpisov Luxemburského veľkovevodstva nevyžadovali, resp. akú by obdržal, ak by sa v prípade výplaty Emitentom uplatnila zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva účinnými v Deň výplaty a taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov bude vyššia ako by bola zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty v prípade výplaty danej čiastky Emitentom, Ručiteľ je povinný uhradiť kladný rozdiel medzi sumou zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovanej právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva účinnými v Deň výplaty a sumou zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ako by bola vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty v prípade výplaty danej čiastky Emitentom, resp. je povinný uhradiť také dodatočné sumy, aby zabezpečil, že každý Majiteľ Dlhopisov obdrží po vykonaní takýchto zrážok alebo odpočtov takú sumu, akú by obdržal, keby výplatu vykonal Emitent a uplatňovali sa zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty.

## 5. Vyhlásenia

Ručiteľ týmto vyhlasuje a zaručuje Majiteľom Dlhopisov odo dňa účinnosti tohto Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov, že:

- (a) je oprávnený platne vystaviť toto Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia,
- (b) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie tohto Ručiteľského vyhlásenia, a
- (c) obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie tohto Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov a povinností vyplývajúcich z tohto Ručiteľského vyhlásenia.

## 6. Platnosť a účinnosť Ručiteľského vyhlásenia

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

## 7. Rozhodné právo

Toto Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad sa riadia slovenským právom.



## 8. Riešenie sporov

Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

## 9. Čiastočná neplatnosť

Pokiaľ niektoré ustanovenie tohto Ručiteľského vyhlásenia je alebo sa stane v akomkoľvek ohľade nezákonným, neplatným alebo nevymáhateľným podľa práva ktoréhokoľvek právneho poriadku, nebude tým dotknutá ani oslabená právoplatnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení tohto Ručiteľského vyhlásenia, ani právoplatnosť a vymáhateľnosť tohto ustanovenia v rámci práva akéhokoľvek iného právneho poriadku.

Ručiteľ potvrdzuje, že toto Ručiteľské vyhlásenie je urobené na základe slobodnej a vážnej vôle, na dôkaz čoho pripája svoj podpis.

### **HB Reavis Investments Holding S.A.**

Dátum: 18. december 2024

Miesto: Bratislava

---

Meno: JUDr. Tomáš Poláček

Funkcia: na základe plnej moci

Kópia tohto Ručiteľského vyhlásenia tvorí Prílohu Základného prospektu.

Emitent s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho.

### **HB Reavis Investments Finance SK s. r. o.**

Dátum: 18. december 2024

Miesto: Bratislava

---

Meno: Peter Andrašina

Funkcia: konateľ

---

Meno: Tomáš Krajčír

Funkcia: konateľ

## **EMITENT**

**HB Reavis Investments Finance SK s. r. o.**  
Mlynské Nivy 16  
821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto  
Slovenská republika

## **RUČITEĽ**

**HB Reavis Investments Holding S.A.**  
21, rue Glesener  
L-1631 Luxemburg  
Luxemburské veľkovejvodstvo

## **ARANŽÉR A VEDÚCI MANAŽÉR**

**Slovenská sporiteľňa, a.s.**  
Tomášikova 48  
832 37 Bratislava  
Slovenská republika

## **ADMINISTRÁTOR, KOTAČNÝ AGENT A AGENT PRE VÝPOČTY**

**Slovenská sporiteľňa, a.s.**  
Tomášikova 48  
832 37 Bratislava  
Slovenská republika

## **TRANSAKČNÝ PRÁVNÝ PORADCA**

**Dentons Europe CS LLP, organizačná zložka**  
Bottova 2A  
811 09 Bratislava – mestská časť Staré mesto  
Slovenská republika

## **AUDÍTOR EMITENTA**

**Ing. Henrieta Molnárová**  
Narcisová 20  
979 01 Rimavská Sobota  
Slovenská republika

## **AUDÍTOR RUČITEĽA**

**KPMG Audit S.a r.l.**  
39, avenue John F. Kennedy  
L-1855 Luxemburg  
Luxemburské veľkovejvodstvo