

ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Alto Funding 2, s. r. o.

(spoločnosť s ručením obmedzeným registrovaná v Slovenskej republike)

Dlhopisový program vo výške do 50 000 000 EUR

pre dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti

Alto Investments j. s. a.

(jednoduchá spoločnosť na akcie registrovaná v Slovenskej republike)

Spoločnosť Alto Funding 2, s. r. o., so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 56 668 970, LEI: 097900CAKA0000232387, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 183691/B (ďalej len **Emitent**) schválila program vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote do 50 000 000 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 Alto Investments j. s. a., so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 54 633 788, LEI: 097900CAKA0000099206, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka číslo: 226/B (ďalej len **Ručiteľ**), ktorá je materskou spoločnosťou skupiny Alto (ďalej len **Skupina Alto** alebo **Skupina**), ktoré bude vystavené pre každú Emisiu samostatne, v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu vydanému v rámci príslušnej Emisie do výšky 1,33-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 4. februára 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 4. februára 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 50 000 000 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 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 22. januára 2025.

Aranžér a Vedúci manažér

Slovenská sporiteľňa, a.s.

OBSAH

1.	Všeobecný opis Programu	2
2.	Rizikové faktory	4
3.	Prehlásenie zodpovednosti	13
4.	Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu	14
5.	Dostupné dokumenty	15
6.	Všeobecné informácie	16
7.	Upozornenia a obmedzenia	18
8.	Podmienky Dlhopisov	21
9.	Ponuka	42
10.	Formulár Konečných podmienok	45
11.	Informácie o Emitentovi	52
12.	Informácie o Ručiteľovi	56
13.	Základný popis zdaňovania v Slovenskej republike	64
15.	Príloha	70

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, príslušnými Konečnými podmienkami.

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

Emitent:	Alto Funding 2, s. r. o., so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 56 668 970, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 183691/B
Identifikátor právnickej osoby Emitenta (LEI):	097900CAKA0000232387
Ručiteľ:	Alto Investments j. s. a., so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 54 633 788, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka číslo: 226/B
Identifikátor právnickej osoby Ručiteľa (LEI):	097900CAKA0000099206
Rizikové faktory:	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 „Rizikové faktory“.
Opis:	Program vydávania dlhových cenných papierov v objeme do 50 000 000 EUR, na základe ktorého je Emitent oprávnený priebežne alebo opakovane vydávať Dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa, ktoré bude vystavené pre každú Emisiu samostatne. Všetky Dlhopisy budú v každom prípade vydávané v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.
Aranžér:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
Administrátor, Kotačný agent a Agent pre výpočty:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
Objem programu:	Celková menovitá hodnota všetkých nesplatených Dlhopisov vydaných v rámci Programu v žiadnom okamihu neprekročí 50 000 000 EUR.
Vedúci manažér(i):	Vedúcim manažérom v súvislosti s Dlhopismi je Slovenská sporiteľňa, a.s. 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.
Distribúcia:	Dlhopisy budú ponúkané: (i) formou verejnej ponuky v Slovenskej republike; alebo (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 Spojené kráľovstvo) v zmysle zodpovedajúcej národnej legislatívy Spojeného kráľovstva) na syndikovanom alebo nesyndikovanom základe prostredníctvom Vedúceho manažéra alebo Vedúcich (spolu) manažérov.
Mena:	Dlhopisy budú denominované v EUR.
Lehoty splatnosti:	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.

Emisný kurz:	Dlhopisy budú vydávané za emisný kurz uvedený v Konečných podmienkach, ktorý pritom môže byť rovnaký, nižší alebo vyšší ako je menovitá hodnota Dlhopisov.
Forma Dlhopisov:	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.
Výnosy z Dlhopisov:	Dlhopisy môžu byť vydávané ako dlhopisy: (i) úročené fixnou úrokovou sadzbou počas celej doby ich životnosti; alebo (ii) úročené pohyblivou úrokovou sadzbou stanovenou ako súčet Referenčnej sadzby a Marže uvedenej v Konečných podmienkach.
Odkúpenie:	Emitent má kedykoľvek pred Dátumom splatnosti Menovitej hodnoty právo (nie však povinnosť) na odkúpenie ktoréhokoľvek z Dlhopisov na sekundárnom trhu za akúkoľvek trhovú cenu.
Predčasné splatenie z rozhodnutia Emitenta:	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.
Menovitá hodnota Dlhopisov:	Dlhopisy môžu byť vydávané v menovitej hodnote nižšej, rovnnej alebo vyššej než 100 000 EUR podľa toho, ako bude uvedené v príslušných Konečných podmienkach.
Zdaňovanie:	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.
Status záväzkov:	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.
Prijatie na obchodovanie:	Emitent podá žiadosť o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovaný voľný trh Burzy, v súlade s príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a pravidlami Burzy.
Rozhodné právo:	Dlhopisy a akékoľvek práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov sa budú riadiť a vykladať v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.
Obmedzenia rozširovania Základného prospektu a ponuky Dlhopisov v Spojených štátoch amerických:	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 Alto, pričom Skupina Alto 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 Alto a Emitent je súčasťou Skupiny Alto a spolu s ostatnými spoločnosťami v Skupine Alto tvoria konsolidovaný celok, všetky riziká týkajúce sa Skupiny Alto 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 Alto

Emitent je účelovo založená spoločnosť založená na vydávanie Dlhopisov, pričom jeho podnikateľská činnosť bude obmedzená na poskytovanie vnútro-skupinového financovania spoločnostiam v Skupine Alto. 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 Alto a jej jednotlivých spoločností zabezpečiť dostatok zdrojov na splácanie týchto záväzkov voči Emitentovi. Ak by jednotlivé spoločnosti zo Skupiny Alto 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 Alto získať prostriedky z prenájmu alebo predaja z dôvodu zníženého dopytu po prenájme alebo predaji priestorov/bytov) alebo v prípade vzniku nepredvídanej skutočnosti (napr. zmena postupov bánk pri financovaní projektov v oblasti nehnuteľností), ktorá sťaží alebo spôsobí neschopnosť Emitenta alebo iných subjektov zo Skupiny Alto splácať včas svoje záväzky alebo spôsobí podstatnú zmenu pri speňažení aktív Skupiny Alto 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 Alto alebo ich akcionári/spoločníci začať podnikateľ kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív, atď.), ktoré môžu byť vedené so zreteľom na prospech Skupiny Alto 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 a právnej úprave o kríze a riziko dočasnej ochrany

Emitent má k dátumu vyhotovenia tohto Základného 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 ALTO

Rizikové faktory súvisiace s podnikateľskou činnosťou Ručiteľa a Skupiny Alto

Riziko koncentrácie v segmente trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami

Skupina Alto je vystavená riziku koncentrácie v segmente rezidenčných nehnuteľností, ktorý k 31. decembru 2024 tvoril približne 50,4 % zo súčtu predbežných valuácií všetkých projektov Skupiny Alto. Dopyt po rezidenčných nehnuteľnostiach môže byť významne ovplyvnený trendom hospodárskeho vývoja, zamestnanosti alebo inými faktormi, ktoré nateraz nie je možné kvantifikovať. Pokles dopytu po rezidenčných nehnuteľnostiach alebo predĺženie dĺžky ich predaja môže mať nepriaznivý dopad na hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Skupiny Alto. Skupina Alto súťaží v segmente rezidenčných nehnuteľností s lokálnymi a medzinárodnými developermi, súkromnými investormi ako aj inými vlastníckmi nehnuteľností a jej schopnosť získať klientov môže byť ovplyvnená aktivitami konkurencie. Negatívne zmeny vo faktoroch uvedených vyššie alebo neúspech Skupiny Alto pri udržiavaní alebo zvyšovaní trhového podielu môžu mať podstatný nepriaznivý vplyv na podnikanie, finančnú situáciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny Alto.

Riziko koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi priestormi, retailovými priestormi a priestormi pre logistiku

Skupina Alto je vystavená riziku koncentrácie v segmente trhu s priestormi pre kancelárie, retail a logistiku, ktorý k 31. decembru 2024 tvoril približne 49,6 % zo súčtu predbežných valuácií všetkých projektov Skupiny Alto. Dopyt po kancelárskych priestoroch, retailových priestoroch a priestoroch pre logistiku a schopnosť nájomcov uhrádzať dohodnuté nájomné môžu byť významne ovplyvnené trendom hospodárskeho vývoja, rastom úrokových sadzieb, inflácie, zamestnanosti alebo inými faktormi, ako sú nové trendy spôsobu práce, napríklad práca z domu. V prípade poklesu dopytu po kancelárskych priestoroch, retailových priestoroch a priestoroch pre logistiku prestanú byť nájomcovia schopní či ochotní uhrádzať nájomné, čo môže mať nepriaznivý dopad na hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Skupiny Alto. Skupina Alto súťaží o nájomcov s lokálnymi a medzinárodnými developermi, súkromnými investormi, fondami investujúcimi do nehnuteľností, ako aj inými vlastníckmi 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 Alto pri udržiavaní alebo zvyšovaní miery obsadenosti, dohadovaní podmienok zmlúv o prenájmoch a podobne môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na podnikanie, finančnú situáciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny Alto.

Globálne podmienky môžu mať rôznymi spôsobmi významný nepriaznivý vplyv na Ručiteľa a Skupinu Alto

Skupina Alto a Ručiteľ sú ovplyvnené globálnymi podmienkami a silnými výkyvmi ako napríklad vojna na Ukrajine, vysoká inflácia v Eurozóne a na Slovensku, vo všeobecnosti rast cien stavebných materiálov a iných vstupov potrebných na výstavbu, rastúce úrokové sadzby a sprísňovanie politik bank pri poskytovaní financovania retailovým klientom, 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 Alto a Ručiteľa, bude závisieť od mnohých vyvíjajúcich sa faktorov, ktoré Skupina Alto 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 Alto a Ručiteľa. V prípade Skupiny Alto sa z povahy jej predmetu činnosti môžu negatívne dopady prejavovať najmä zníženým dopytom po kúpe alebo prenájme rezidenčných nehnuteľností, zvýšením cien vstupov potrebných na výstavbu nehnuteľností a tým aj rastu ich cien, možným znížením hodnoty trhových aktív (nehnuteľností) pri oceňovaní či komplikovanejším predajom vlastných aktív. Účinky uvedených udalostí môžu tiež zvýšiť finančné náklady Skupiny Alto a Ručiteľa alebo spôsobiť, že získanie dodatočného financovania a refinancovanie Skupiny Alto 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 mohol mať negatívny dopad na Skupinu Alto a Ručiteľa.

Skupina Alto čelí rizikám vo vzťahu k jej developerským aktivitám a stratégii

Skupina Alto je pri každom jednotlivom projekte vystavená viacerým rizikám súvisiacim s developerskými aktivitami vrátane rizika nárastu cien stavebných materiálov, práce a iných vstupov potrebných na výstavbu. Proces developmentu zahŕňa všetky činnosti spojené s každým jednotlivým projektom, počnúc nadobudnutím pozemkov alebo majetku (napr. riziko, že sa príslušná akvizícia neuskutoční) cez koncepčnú a projektovú fázu (napr. riziko, že parametre projektu nebudú spĺňať požiadavky trhu), fázu procesu udeľovania povolení (napr. riziko, že dôjde k zdržaniu tejto fázy procesu), fázu výstavby (napr. riziko vád, zdržania a zvýšených nákladov na výstavbu), nájmu a správy nehnuteľností až po predaj alebo prenájom konkrétnych nehnuteľností.

Realizácia stratégie Skupiny Alto a následne dosiahnutie jej finančných a investičných cieľov za súčasných alebo budúcich trhových podmienok nemusia byť úspešné a môžu negatívne ovplyvniť hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Skupiny Alto, a to napríklad v tom, že sa Skupine Alto nepodariť v plnej miere preniesť rastúce náklady do cien predávaných nehnuteľností. Takisto kapitálové výdavky Skupiny Alto môžu byť z rozličných dôvodov vyplývajúcich z náročnosti celého procesu výstavby a developmentu vyššie ako očakávané, čo môže ohroziť jej finančné ciele a tiež mať negatívny vplyv na schopnosť Skupiny Alto dokončiť určitý developerský projekt v rámci odhadovaného rozpočtu. Riziko, že sa Skupine Alto nemusí podariť dosiahnuť stanovené strategické ciele je tiež ovplyvnené rastúcou konkurenciou a skutočnosťou, že je relatívne novou spoločnosťou a nemusí sa jej podariť pokryť všetky riziká súvisiace s podnikaním v oblasti real estate.

Obdobne prijatie nového zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, prijatie nového zákona č. 201/2022 Z. z. o výstavbe a zákona č. 272/2023 Z. z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v oblasti ochrany životného prostredia v súvislosti s reformou stavebnej legislatívy vytvárajú neistotu ohľadom toho, ako budú tieto nové, resp. zmenené právne predpisy aplikované v praxi, a či príslušné orgány verejnej moci budú schopné tieto nové, resp. zmenené právne predpisy efektívne aplikovať bez zbytočných prieťahov. Túto neistotu ďalej prehĺbuje nedávna novela zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, vykonaná zákonom č. 46/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony z 13. februára 2024, ktorou sa účinnosť vybraných ustanovení zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní posúva až na 1. apríla 2025. Akékoľvek podobné zmeny v legislatíve môžu negatívne ovplyvniť Ručiteľa a Skupinu Alto a ich finančnú výkonnosť.

Riziko nepriaznivej makroekonomickej situácie na Slovensku

Výsledky podnikateľskej činnosti Skupiny Alto sú primárne závislé od makroekonomickej a politickej situácie na Slovensku, keďže vykonáva svoje podnikateľské aktivity najmä na Slovensku. K 31. decembru 2024 predstavoval podiel projektov Skupiny Alto podľa ich hrubej podlahovej plochy na Slovensku 100 %, z toho v Bratislavskom kraji tento podiel predstavuje 100 %.

Významnú pozornosť si zaslúži najmä rastúca inflácia a významná fluktuácia cien stavebných materiálov, energií a iných vstupov potrebných na výstavbu prípadne problémy s nedostatkom stavebných materiálov, kapacitami subdodávateľov, ktorých môže Skupina Alto pri svojom podnikaní využívať a tiež rast osobných nákladov. Tieto skutočnosti môžu mať významný negatívny vplyv na Ručiteľa a Skupinu Alto a ich ziskovosť a finančnú výkonnosť.

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 Alto. Stúpajúce úrokové sadzby majú takisto dopad na dopyt po hypotekárnom alebo obdobnom financovaní zo strany spotrebiteľov a súkromného sektora vo všeobecnosti, čo má priamy dopad na dopyt po nehnuteľnostiach, najmä v sektore rezidenčných nehnuteľností, v ktorom Skupina Alto podniká. Napriek skutočnosti, že Rada guvernérov ECB 12. decembra 2024 pokračovala v znižovaní svojej hlavnej úrokovej sadzby z 3,25 % na 3,00 %, 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 Alto 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.

Nastavenie menovej politiky ECB sa môže v budúcnosti zmeniť v závislosti od inflácie alebo iných ukazovateľov cenovej stability a ekonomického rastu. Vzhľadom na zložitú súčasnú makroekonomickú situáciu však tieto bezprecedentné metódy môžu mať iné ako zamýšľané účinky, a to ktorýmkoľvek smerom a bez predchádzajúceho upozornenia. Menová politika môže tiež prispieť k vzniku výrazných cenových bublín rôznych typov aktív, ako napríklad akcie, nehnuteľnosti a dlhopisy a ceny týchto aktív môžu byť postihnuté rýchlo a výraznou korekciou. Prípadné prudké prepady cien aktív v ktoromkoľvek sektore môžu mať nepriaznivý vplyv na finančnú situáciu a ziskovosť Ručiteľa a Skupiny Alto, či už v dôsledku priamych strát alebo v dôsledku straty hodnoty zabezpečenia.

Skupina Alto je vystavená rizikám vo vzťahu k jej aktivitám súvisiacim so správou a údržbou budov

Skupina Alto 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 Alto, 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 Alto 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 Alto, napríklad nutnosť nahradenia nájomcu, čo by v krátkom čase a za podobných podmienok nemuselo byť možné. V prípade, že Skupina Alto 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 Alto, ako aj rastúce náklady na opravu a údržbu súvisiace so starnutím nehnuteľností Skupiny Alto, 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 väd týkajúcich sa nehnuteľností. Každý z týchto nákladov, ak by nebol nahradený, by mohol mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú kondíciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny Alto.

Údržba a najmä renovácie podliehajú určitým stavebným, prevádzkovým a iným rizikám, ktoré sú mimo kontroly Skupiny Alto. 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 Alto závislá na dôslednom plnení týchto úloh a riadnej komunikácii s externým partnerom.

Skupine Alto môžu vzniknúť neočakávané dodatočné náklady, ak náklady na údržbové práce a renovácie prekročia odhady Skupiny Alto alebo v prípade skrytých chýb vzniknutých počas takýchto prác, na ktoré sa nevzťahuje poistenie alebo zmluvné ustanovenia, alebo ak Skupina Alto nemôže zvýšiť nájomné v súlade so zákonnými alebo zmluvnými ustanoveniami. Vyššie náklady na údržbu pre Skupinu Alto môžu vyplynúť 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 Alto 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 Alto vynaložila značné investície na jej realizáciu. Dokončené transakcie prinášajú ďalšie riziká. V rámci preverky projektu, ktorú Skupina Alto bežne vykonáva počas transakcie, môže Skupina Alto 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 Alto 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 nehnuteľnosti a mnohých ďalších premenných. Ocenenie nehnuteľnosti 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 nehnuteľnosti. Okrem toho, zohľadnenie rôznych faktorov môže viesť k významným odchýlkam v oceňovaní nehnuteľností. Neexistuje žiadna istota, že ocenenie nehnuteľností Skupiny Alto 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 Alto

Skupina Alto je vystavená riziku v dôsledku výšky a podmienok svojho dlhového financovania

Skupina Alto s cieľom financovať svoj rast získala významný objem dlhového financovania (predovšetkým vo forme bankových úverov, a tiež emisií dlhopisov), a to na úrovni jednotlivých projektových spoločností, tzv. SPV (*Special Purpose Vehicle*). K 30. septembru 2024 bol nesplatený dlh Skupiny Alto vo výške 297,7 mil. EUR (na základe individuálnych účtovných závierok jednotlivých členov Skupiny Alto, ktorý nezahŕňa dlh kvalifikovaný ako finančný lízing).

V prípade nepriaznivých trhových podmienok a nedostupného financovania by Skupina Alto mohla mať problémy s predĺžením splácania svojich dlhových záväzkov alebo ich refinancovaním a musela by využívať na splatenie takéhoto dlhového financovania dostupné hotovostné rezervy, ktorých výška k 30. septembru 2024 predstavovala 67,9 mil. EUR. V prípade nedostatočných hotovostných rezerv môže byť Skupina Alto 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 Alto a hodnotu Dlhopisov.

Keďže značná časť majetku Skupiny Alto 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 30,05 mil. EUR. Napriek tomu, že Ručiteľ má v pláne toto financovanie splatiť, v prípade, že sa významne zmení jeho likviditná situácia a Ručiteľovi sa nepodariť dané úvery refinancovať, resp. prolongovať vôbec, alebo za akceptovateľných podmienok, môže mať táto skutočnosť významný negatívny vplyv na jeho platobnú schopnosť.

Problémy financujúcich bánk Skupiny Alto 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 Alto 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 Alto v celkovej výške 6 mil. EUR a ručenie vo výške približne 52,5 mil. EUR v súvislosti s dvomi emisiami dlhopisov spoločnosti Alto Funding, s. r. o. v celkovej výške 35 mil. EUR poskytla spoločnosť Alto Real Estate. Akékoľvek ďalšie poskytovanie ručenia môže mať negatívny vplyv na schopnosť Ručiteľa plniť si svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov.

Napriek tomu, že nedodržanie limitu Finančného zadĺženia 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.

Skupina Alto je vystavená rizikám spojeným s nedostatočnou likviditou svojho portfólia

Skupina Alto sa pri svojej činnosti do istej miery spolieha na svoju schopnosť odpredať vlastnené nehnuteľnosti na financovanie neočakávaných výdavkov. Akákoľvek neschopnosť predat' 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, vyhladky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny Alto.

Trh nehnuteľností je vo všeobecnosti v porovnaní s trhmi iných aktív relatívne nelikvidný. Ak bude potrebné, aby Skupina Alto z akéhokoľvek dôvodu v krátkom čase speňažila časť svojho portfólia, vrátane získania finančných prostriedkov na svoju prevádzku alebo splatenie nesplatených dlhov, Skupina Alto nemusí byť schopná predat' 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 Alto takúto nehnuteľnosť predat'. 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, vyhladky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny Alto. Skupina Alto môže navyše podliehať obmedzeniam pokiaľ ide o jej schopnosť predávať nehnuteľnosti v súlade so záväzkami obmedzujúcimi odpredaj majetku v úverových zmluvách Skupiny Alto alebo podmienkach dlhopisov.

Právne a regulačné rizikové faktory spojené s Ručiteľom a Skupinou Alto

Skupina Alto môže čeliť nárokom zo súdnych sporov, nárokom zo zodpovednosti a iným sporom

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

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

Výstavba nehnuteľností podlieha riziku nárokov v súvislosti s výstavbou, nárokov z väd, nárokov na vykonanie opravných alebo iných prác a súvisiacej nepriaznivej medializácie. Akákoľvek žaloba podaná voči Skupine Alto a s tým súvisiaca negatívna medializácia týkajúca sa kvality jej nehnuteľností alebo projektov alebo neschopnosť dokončiť výstavbu projektu v súlade s harmonogramom alebo rozpočtom, by mohla mať podstatný nepriaznivý dopad na jej povesť.

Ak sa stavebná spoločnosť alebo subdodávateľ, ktorého služby sa využívajú pri developmente, stane platobne neschopným, môže sa stať, že nebude možné uplatniť voči nemu nároky zo záruk a zodpovednosti za vady. Skupine Alto môžu okrem toho vzniknúť straty v dôsledku opravných prác alebo platenia náhrady škody osobám, ktoré v dôsledku takýchto prác obsahujúcich vady utrpeli straty. Potenciálne škody spojené s výstavbou a následnými povinnosťami môžu ovplyvniť ziskovosť podnikateľskej činnosti Skupiny Alto a znížiť reálnu hodnotu dotknutých nehnuteľností, ktoré Skupina Alto vlastní. Okrem toho tieto straty a náklady nemusia byť pokryté poistením Skupiny Alto, stavebnej spoločnosti alebo subdodávateľa a nemusia tak byť uhradené z prípadného poistného plnenia.

Skupina Alto je vystavená rizikám spojených s ochranou zdravia, bezpečnosti a životného prostredia

S podnikaním v oblasti nehnuteľností sú spojené určité riziká týkajúce sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia. Napríklad, nehoda týkajúca sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia pri niektorom z projektov Skupiny Alto by mohla viesť k potenciálnym súdnym sporom, významným sankciám alebo poškodeniu dobrej povesti Skupiny Alto.

Na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Skupiny Alto sa môže vyskytnúť kontaminácia pôdy, nebezpečné látky alebo iné zvyškové znečistenie a environmentálne riziká. Aj keď v odvetví nehnuteľností je takéto znečistenie relatívne bežné, najmä pokiaľ ide o brownfield projekty, Skupina Alto môže znášať riziko nákladného posúdenia, sanácie a/alebo odstránenia takejto kontaminácie pôdy, nebezpečných látok alebo iného zvyškového znečistenia. Objavenie akéhokoľvek takéhoto zvyškového znečistenia na lokalitách a/alebo v budovách, najmä v súvislosti s prenájomom alebo predajom nehnuteľností, by mohlo spôsobiť uplatnenie nárokov na zníženie nájomného alebo ukončenie prenájmu, resp. by mohlo mať negatívny vplyv na predaj nehnuteľností. Sanácia akéhokoľvek znečistenia a súvisiace dodatočné opatrenia, ktoré môže byť Skupina Alto povinná vykonať, by mohli mať negatívny dopad na Skupinu Alto a spôsobiť jej vznik značných dodatočných nákladov. Skupina Alto je tiež vystavená riziku, že regres voči znečisťovateľovi alebo predchádzajúcim vlastníkom nehnuteľností nemusí byť možný, pretože ich nie je možné identifikovať, už neexistujú alebo sa stali platobne neschopnými. Existencia alebo len podozrenie na existenciu znečistenia pôdy, nebezpečných materiálov alebo iného zvyškového znečistenia môže mať navyše negatívny dopad na hodnotu nehnuteľnosti a schopnosť Skupiny Alto prenajať alebo predáť takúto nehnuteľnosť. Od Skupiny Alto sa môže požadovať, aby prijala nápravné opatrenia, ktoré by mohli mať za následok vznik podstatných nákladov. Vyššie uvedené môže mať tiež negatívny vplyv na reputáciu Skupiny Alto.

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

Skupina Alto uplatňuje politiku v oblasti *environmental, social and governance* (ďalej len **ESG**), 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 Alto môže vypracovať s tým súvisiace dokumenty, najmä **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 Alto 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 vznikať 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 Alto.

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 Alto

Skupina Alto 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 Alto a vrcholoví manažéri Skupiny Alto sú rozhodujúci pre tvorbu a implementáciu stratégií a iniciatív Skupiny Alto, celkové riadenie Skupiny Alto, ako aj jej kultúru, strategické smerovanie a prevádzkový model. Skupina Alto má vrcholový manažment s významnými skúsenosťami v odvetví európskych rezidenčných a komerčných nehnuteľností, ktorý si vybudoval dobrú povesť a vytvoril silné vzťahy, a to tak interne v rámci Skupiny Alto, 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 Alto.

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.

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 predať 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 Alto 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 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 nezaloženími alebo nezriadenými na podnikanie a NBS. Naviac, 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 závazkov Ručitele z Ručiteľského vyhlásenia

Závazky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia sú obmedzené do celkovej výšky 1,33-násobku maximálneho objemu každej Emisie, a vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,33-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu vydaného v rámci príslušnej Emisie. 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 uvedenej v Ručiteľskom vyhlásení pre danú Emisiu, 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 1,33- násobok Menovitej hodnoty daného Dlhopisu, Ručiteľ nebude povinný uspokojiť takýto nárok v časti presahujúcej 1,33-násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu.

3. PREHLÁSENIE ZODPOVEDNOSTI

Alto Funding 2, s. r. o., so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 56 668 970, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 183691/B (ďalej aj **Emitent**), ako Emitent vyhlasuje, že je výhradne zodpovedný 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 12.10 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 pripravená v súlade so SAS k 17. decembru 2024 (www.altorealestate.sk/investori/altofunding2_17_12_2024);
- (2) auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2022 pripravená v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ (www.altorealestate.sk/investori/altoinvestments_konsolidacia_12_2022);
- (3) auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2023 pripravená v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ je súčasťou Výročnej správy Ručiteľa za rok 2023 (**Výročná správa Ručiteľa 2023**) (www.altorealestate.sk/investori/altoinvestments_konsolidacia_12_2023); Základný prospekt musí byť čítaný spolu s vyššie uvedenou časťou Výročnej správy Ručiteľa 2023, ktorá sa považuje za súčasť Základného prospektu, ostatné časti Výročnej správy Ručiteľa 2023, ktoré nie sú zahrnuté do Základného prospektu formou odkazu, nie sú pre investorov relevantné;
- (4) auditovaná individuálna účtovná závierka Ručiteľa pripravená v súlade so SAS k 31. decembru 2022 (www.altorealestate.sk/investori/altoinvestments_individualna_12_2022);
- (5) auditovaná individuálna účtovná závierka Ručiteľa pripravená v súlade so SAS k 31. decembru 2023 (www.altorealestate.sk/investori/altoinvestments_individualna_12_2023); a
- (6) neauditované individuálne účtovné výkazy Ručiteľa pripravené v súlade so SAS k 30. júnu 2024 (www.altorealestate.sk/investori/altoinvestments_individualna_6_2024).

Všetky uvedené účtovné závierky sú k dispozícii v osobitnej časti webového sídla Emitenta www.altorealestate.sk/investori.

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

5. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

- (1) Dokumenty bezplatne prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta www.altorealestate.sk/investori 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 jednotlivkej emisii Dlhopisov;
 - (c) príslušný súhrn emisie (ak bude vyhotovený) k jednotlivkej 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 www.altorealestate.sk/investori počas platnosti Základného prospektu:
- (a) Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta k 17. decembru 2024 pripravená v súlade so SAS;
 - (b) Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2022 pripravená v súlade s IFRS;
 - (c) Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2023 pripravená v súlade s IFRS;
 - (d) Auditovaná individuálna účtovná závierka Ručiteľa pripravená v súlade so SAS k 31. decembru 2022;
 - (e) Auditovaná individuálna účtovná závierka Ručiteľa pripravená v súlade so SAS k 31. decembru 2023; a
 - (f) Neauditované individuálne účtovné výkazy Ručiteľa pripravené v súlade so SAS k 30. júnu 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) **IFRS.** Pokiaľ nie je uvedené inak, finančné údaje Ručiteľa vychádzajú z jeho účtovných závierok zostavených podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou (ďalej len **IFRS**).
- (4) **Informácie od tretej strany a vyhlásenie znalcov.** V časti 2. Základného prospektu „*Rizikové faktory*“ použil Emitent verejne dostupné informácie zverejnené na webovom sídle Štatistického úradu Slovenskej republiky na adrese <https://slovak.statistics.sk/>. Emitent potvrdzuje, že informácie pochádzajúce od tretej strany boli presne reprodukované a podľa najlepšej vedomosti Emitenta neboli vynechané žiadne skutočnosti, kvôli ktorým by reprodukovanie informácií bolo nepresné alebo zavádzajúce. Základný prospekt neobsahuje žiadne vyhlásenie alebo správu pripisovanú určitej osobe ako znalcovi.
- (5) **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.
- (6) **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.
- (7) **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 neznamena, 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.
- (8) **Ručiteľské vyhlásenie.** Formulár Ručiteľského vyhlásenia za záväzky Alto Funding 2, s. r. o. ako emitenta Dlhopisov, vydávaných v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov je uvedené v prílohe č. 1 Základného prospektu.
- (9) **SAS.** Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta vychádzajú z jeho účtovnej závierky zostavenej podľa Slovenských účtovných štandardov (ďalej len **SAS**).
- (10) **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.
- (11) **Štatutárni audítori Emitenta.** Audítorm Emitenta je D.P.F., spol. s r.o., so sídlom Černicová 6, 831 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 717 454, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 23006/B zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 140.
- (12) **Štatutárni audítori Ručiteľa.** Konsolidovanú účtovnú závierku Ručiteľa k 31. decembru 2022 zostavenú v súlade s IFRS a individuálnu účtovnú závierku Ručiteľa k 31. decembru 2022 zostavenú v súlade so SAS overil audítor BDO Audit, spol. s r. o., so sídlom Pribinova 10, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 44 455 526, zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 54967/B, zapísaný v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 339. Konsolidovanú účtovnú závierku Ručiteľa k 31. decembru 2023 zostavenú v súlade s IFRS a individuálnu účtovnú závierku Ručiteľa k 31. decembru 2023 zostavenú v súlade so SAS overil audítor Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o., so sídlom Žižkova 9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 840 463, zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 27004/B, zapísaný v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 257.
- (13) **Údaje overené audítorom.** Okrem údajov pochádzajúcich z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 17. decembru 2024 a auditovaných konsolidovaných a individuálnych účtovných závierok Ručiteľa za rok končiaci sa 2022 a 2023 sa v Základnom prospekte nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu. Žiadny audítor neoveril Základný prospekt ako celok.
- (14) **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.

- (15) **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.
- (16) **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.
- (17) **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 verejnému poriadku.
- (18) **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) **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 ponúkajú, 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 vyhládkach 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 (17) „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.

- (2) **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 takúto 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.

- (3) **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.

- (4) **Samostatné posúdenie investormi.** Potenciálny investor do Dlhopisov si musí sám podľa svojich pomerov alebo v spolupráci so svojim poradcami 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.

- (5) **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 prospektu. 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.

- (6) **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.
- (7) **Ukazovatele.** Skupina Alto tiež používa nasledovné pomery a iné ukazovatele zahrnuté v tomto Základnom prospekte:

- (a) **Hodnota čistého majetku (NAV)** (EPRA štandard) sa vypočítava z konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa ako súčet vlastného imania pripadajúce na vlastníkov Ručiteľa upravené o polovicu odloženej dane z precenenia investičného majetku a o vplyv precenenia finančných nástrojov.
 - (b) **Pomer čistého zadĺženia (NDLR)** Skupiny je pomer medzi súčtom krátkodobých a dlhodobých pôžičiek a úverov Skupiny (vrátane pôžičiek spojených s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj bez Podriadeného akcionárskeho úveru) zníženým o hotovosť a celkovými aktívami Skupiny zníženými o hotovosť v percentách.
 - (c) **Čistý dlh k vlastnému imaniu (NDtE)** je ukazovateľ finančnej páky, ktorý sa vypočíta vydelením čistého dlhu vlastným imaním;
 - (d) **Hrubá prenajímateľná plocha (GLA)** vyjadruje celkovú plochu užívanú a obsadenú alebo v súčasnosti neprenajatej plochy nehnuteľnosti;
 - (e) **Hrubý príjem z prenájmu (GRI)** je hrubý príjem z prenájmu, ktorý sa vzťahuje na celkový príjem vytvorený z prenájmu nehnuteľnosti a zahŕňa všetky platby za prenájom prijaté od nájomníkov a akýkoľvek dodatočný príjem súvisiaci s nehnuteľnosťou;
 - (f) **Miera obsadenosti (OCC)** znamená mieru obsadenosti nehnuteľnosti, ktorá sa počíta vydelením počtu obsadených jednotiek celkovým počtom jednotiek, ktoré sú k dispozícii; a
 - (g) **Vážená priemerná zostávajúca doba nájmu (WAULT)** je ukazovateľ, ktorý vyjadruje priemernú zostávajúcu dobu platnosti nájomných zmlúv, váženú podľa výšky príjmom z prenájmu.
- (8) **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).
- (9) **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.
- (10) **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.

Všetky Emisie, 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, 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.

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 Alto Funding 2, s. r. o., so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 56 668 970, LEI: 097900CAKA0000232387, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 183691/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 tranžiach) je [**Celkový objem Emisie**] (ďalej len **Celkový objem Emisie**).

Dlhopisy môžu byť Emitentom vydávané po častiach (tranžiach) v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona o dlhopisoch pričom na účely § 6 ods. 3 Zákona o dlhopisoch sa za lehotu pre upisovanie 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 tranžiach 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 50 000 000 (päťdesiat miliónov) EUR v zmysle článku 8 Nariadenia o prospekte (ďalej len **Program**). Program bol schválený rozhodnutím konateľov Emitenta a rozhodnutím jediného spoločníka Emitenta zo dňa 21. januára 2025.
- (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 Zákomom 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 Zákomom 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 príslušnej emisie Dlhopisov a vyplatenie výnosu, budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti Alto Investments j. s. a., so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 54 633 788, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka číslo: 226/B, LEI: 097900CAKA0000099206 (ďalej len **Ručiteľ**), ktorá je materskou spoločnosťou Skupiny Alto (ako je definovaná nižšie) v prospech všetkých Majiteľov príslušnej emisie Dlhopisov (ďalej len **Ručenie**).

(ii) **Ručenie**

Ručiteľské vyhlásenie vo forme neodvolateľnej záruky (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**) bude vystavené Ručiteľom pre každú Emisiu samostatne a nadobudne účinnosť najneskôr ku dňu bezprostredne predchádzajúcemu Dátumu každej Emisie vydananej na základe Programu. Ručiteľ sa bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje každému Majiteľovi Dlhopisov príslušnej Emisie, 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 1,33-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu príslušnej Emisie. Celková povinnosť Ručiteľa plniť na základe jednotlivých/príslušných Ručiteľských vyhlásení vystavených v súvislosti s Dlhopismi a Programom je obmedzená do celkovej maximálnej sumy 66 500 000 EUR (slovom šesťdesiatšesť miliónov päťstotisíc eur).

Formulár Ručiteľského vyhlásenia je prílohou Základného prospektu, pričom rovnopis príslušného Ručiteľského vyhlásenia v súvislosti s príslušnou Emisiou je k dispozícii k nahliadnutiu príslušným 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 zadlženia Ručiteľa uvedeného v článku 16. Definície (Finančné zadlženie 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 k Ručiteľovi budú dodržané nižšie uvedené ukazovatele (počítané na konsolidovanej báze):

- (A) v ktorýkoľvek Deň ocenenia Pomer čistej konsolidovanej zadlženosti Ručiteľa nesmie presiahnuť hodnotu 0,62 (nula celých šesťdesiatdva stotín);
- (B) v ktorýkoľvek Deň ocenenia Pomer čistej konsolidovanej zabezpečenej zadlženosti Ručiteľa nesmie presiahnuť hodnotu 0,57 (nula celých päťdesiatšedem stotín); a
- (C) v ktorýkoľvek Deň ocenenia nesmie Vlastné imanie Ručiteľa poklesnúť pod 200 000 000 (dvesto 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 Alto 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, príspevkom do kapitálového fondu, 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 pochybností, prijatie Podriadeného akcionárskeho úveru nemožno použiť na nápravu ukazovateľa výšky celkového vlastného imania podľa bodu 5.(ii)(C).
- (B) Oznámenie Administrátorovi sa bude považovať za doručené a platne vykonané iba ak:
- (i) ho podpíše 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, príspevkom do kapitálového fondu, 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 existujúceho 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, príspevkom do kapitálového fondu, 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 Alto 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); alebo

- (ii) nevykoná akúkoľvek platbu v súvislosti s Finančným zadlžením Ručiteľa, ani nekúpi, neodkúpi, nezruší či inak nestiahne z obehu za hodnotu akéhokoľvek 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 Prípad 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 Alto.

- (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 Prípad 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 Alto 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 Prípad 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 Prípád 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 120 (stodvadsať) dní od skončenia polročného obdobia, pričom prvé obdobie, ku ktorému sa bude zostavovať táto závierka bude k 30. júnu 2026. Za obdobie k 30. júnu 2025 bude vyhotovená polročná správa pre účely výpočtu finančných ukazovateľov podľa bodu 5.(ii), ktorá bude zostavená v štruktúre IFRS závierky, a bude zverejnená najneskôr do 150 (stopäťdesiat) 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 Alto podľa jeho poslednej zverejnenej 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**]] 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 Prípád 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 neoprávnene 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 vydelený 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, vydeleného číslom 366 (tristo šesťdesiatšesť) a (ii) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do nepriestupného roka, vydeleného číslom 365 (tristo šesťdesiatpäť).

(iv) **Stanovenie úrokového výnosu**

Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty a Úrokovej 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 zaokrúhlená na sedem desatinných miest, pričom konečná suma, ktorá sa má zaplatiť príslušnému Majiteľovi Dlhopisov bude ešte zaokrúhlená 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, späť 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 predčasnému 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 nezanikajú a Emitent ich môže držať a prípadne znovu 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, prípadne 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, v zahraničnej banke) 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 aj s úradne overeným podpisom 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 inej úradnej 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 výplatou 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 príjmom 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 20 (dvadsiatich) Pracovných dní; 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

(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, a (ii) takéto Finančné zadĺženie nebude splatené v okamihu, keď sa stane splatným, alebo v rámci pôvodne uplatnenej dodatočnej lehoty a takéto omeškanie pretrváva dlhšie ako 30 (tridsať) dní, 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 päť percent Celkového konsolidovaného majetku na základe posledných zverejnených konsolidovaných finančných výkazov Skupiny Alto (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 1 000 000 (slovom jeden milión) 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 Alto (alebo ekvivalent tejto sumy v inej mene alebo menách).

- (D) **Vymáhacie konanie:** voči akejkkoľvek 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 Alto (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 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 takýto výkon, 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 Alto (alebo ekvivalent tejto sumy v inej mene alebo menách); alebo
- (F) **Platobná neschopnosť:** Emitent, Ručiteľ alebo Významná dcérska spoločnosť (i) podá návrh na vyhlásenie konkurzu alebo povolenie reštrukturalizácie alebo obdobné konanie (ďalej len **Insolvenčný návrh**), účelom ktorého je kolektívne alebo postupné uspokojenie veriteľov podľa príslušných právnych predpisov; alebo (ii) na majetok Emitenta, Ručiteľa alebo Významnú dcérsku spoločnosť je príslušným orgánom vyhlásený konkurz, povolená reštrukturalizácia alebo začaté iné obdobné konanie; alebo (iii) Insolvenčný návrh je príslušným orgánom zamietnutý z toho dôvodu, že Emitentov a Ručiteľov majetok alebo majetok Významnej dcérskej spoločnosti by nekryl ani náklady a výdavky spojené s konaním; alebo (iv) Emitent, Ručiteľ alebo Významná dcérska spoločnosť navrhne alebo uzavrie dohodu o odklade, o zostavení časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých svojich dlhov z dôvodu, že ich nie je schopný uhradiť v čase ich splatnosti;
- (G) **Zrušenie:** je vydané právoplatné rozhodnutie orgánu príslušnej jurisdikcie (štátu) alebo je prijaté účinné rozhodnutie na zrušenie alebo zánik Emitenta alebo Ručiteľa alebo akejkkoľvek Významnej dcérskej spoločnosti (okrem na účely alebo na základe splynutia, zlúčenia, reorganizácie alebo reštrukturalizácie, ak je príslušný subjekt schopný splácať svoje záväzky). 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 Alto sa priamo alebo nepriamo stane veriteľom alebo inak poskytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísaním alebo kúpou dlhopisov, atď.) akejkkoľvek Osobe mimo Skupiny Alto, ktorého hodnota v súhrne prevyšuje 10 % (desať percent) Celkového konsolidovaného majetku Skupiny Alto; alebo
- (J) **Vlastníctvo:** Emitent prestane byť priamou alebo nepriamou 100 % (sto percent) vlastnenou 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 významnú povinnosť podľa Podmienok alebo v súvislosti Dlhopismi. Prípád 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 riziko 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 Alto (všetko z vyššie uvedeného stanovené s odkazom na poslednú auditovanú ročnú alebo prípadne neauditovanú polročnú konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny Alto). 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 dcérskymi spoločnosťami ku každému Dňu ocenenia, pričom na toto potvrdenie sa môže Administrátor spoliehať bez ďalšieho zisťovania alebo dokazovania a bez zodpovednosti voči akejkoľvek 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 Prípád 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 splatiť 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 v súlade s bodom 14. 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

Akkoľvek 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 Kótačný 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 určiť 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, vedľajšiu 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 spolu s uvedením navrhovaného programu takejto Schôdze. 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 uznášaniaschopnosti 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 zvolaním 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 Emisie 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 Emisie v zmysle bodu 1.(ix) okrem akejkolvek osoby zo Skupiny Alto, 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 nevyrátiteľným 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 zvolávateľom 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 Emitent a Administrátor odsúhlasili.

(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 Majiteľmi 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 Alto, 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 Majiteľmi 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.

Akékoľvek 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 zvoliť 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 zvoliť 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 uznáva 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 nevyvráteným 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:

Alto Funding 2, s. r. o.

Bottova 1/1

811 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 zadĺženie znamená takú výšku Celkového konsolidovaného zadĺženia zníženého o Hotovosť, ktoré je zabezpečené Zabezpečovacím právom zriadeným Ručiteľom alebo Dcérskou spoločnosťou.

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

Celkový konsolidovaný majetok znamená celkový majetok Skupiny Alto uvedený v poslednom konsolidovanom výkaze o finančnej situácii v auditovanej ročnej alebo neauditovanej polročnej účtovnej závierke Skupiny Alto vyhotovenej v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ.

Čisté prevádzkové výnosy znamenajú čisté prevádzkové výnosy z investičného nehnuteľného majetku Skupiny Alto uvedené v poslednom konsolidovanom výkaze ziskov a strát v auditovanej ročnej alebo neauditovanej polročnej účtovnej závierke Skupiny Alto 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 Alto v ktoromkoľvek roku, pričom prvým takýmto dňom bude 31. december 2024 (**Ročný deň ocenenia**) alebo (ii) posledným dňom prvého polroka účtovného roka Skupiny Alto 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 Alto 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 Alto 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) akejkol'vek sume vyplývajúcej z úveru alebo financovania typu *bill discount* (alebo ich nepeňažného ekvivalentu);
- (c) akejkol'vek 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) akejkol'vek 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) akejkol'vek 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) akejkol'vek sume získanej v rámci akejkol'vek 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) akejkol'vek 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 trhovacia hodnota); a
- (j) výške akéhokoľvek záväzku vyplývajúceho z akejkol'vek 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 Alto povinný zaplatiť inému členovi Skupiny Alto;
- (ii) akékoľvek obvyklé záruky poskytnuté akýmkoľvek členom Skupiny Alto v postavení hlavného zhotoviteľa vlastníka budovy alebo kupujúcemu nehnuteľnosti;
- (iii) Podriadený akcionársky úver;
- (iv) akýkoľvek záväzok ktoréhokoľvek člena Skupiny Alto v súvislosti s príjmami, zálohami a/alebo depozitmi od nájomcov, kupujúcich a zádržného od dodávateľov stavieb, ktoré ktorýkoľvek člen Skupiny Alto 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 Alto uvedené v poslednom konsolidovanom výkaze o finančnej situácii v auditovanej ročnej alebo neauditovanej polročnej účtovnej závierke Skupiny Alto vyhotovenej v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ.

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

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

Majetková účasť znamená vo vzťahu k akejkol'vek 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 akéhokoľvek 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 zadĺženie Ručiteľa, ktoré priamo alebo nepriamo poskytol Ručiteľovi jeden alebo viacero jeho akcionárov, za podmienky, že Finančné zadĺženie (a akýkoľvek cenný papier, za aký môže byť takéto Finančné zadĺženie vymenené alebo zamenené na základe rozhodnutia majiteľa) (i) nebude splatné a ani nebude vyžadovať akúkoľvek amortizáciu, splatnosť alebo iné splatenie istiny alebo platbu 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 zadĺženosti znamená k akémukoľvek Dňu ocenenia Celkové čisté konsolidované zabezpečené zadĺženie vydelené Celkovým konsolidovaným majetkom.

Pomer čistej konsolidovanej zadĺženosti znamená k akémukoľvek Dňu ocenenia Celkové čisté konsolidované zadĺženie vydelené Celkovým konsolidovaným majetkom.

Povolený majiteľ znamená p. Jozef Oravkin 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 Alto alebo s akýmkoľvek majetkom alebo aktívami ktoréhokoľvek člena Skupiny Alto (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 Alto.

Prvotná verejná ponuka znamená verejnú ponuku Ručiteľa alebo akejkoľvek dcérskej spoločnosti Ručiteľa alebo ich právnych nástupcov, po ktorej bude aspoň 20 % (dvadsať) priamy alebo nepriamy podiel na základnom imaní a hlasovacích právach takejto spoločnosti 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 Alto znamená Ručiteľa a jeho Dcérske spoločnosti ako celok.

Skutočná trhovú hodnotu znamená vo vzťahu k akejkkoľvek Majetkovej účasti, aktívam alebo majetku predajnú hodnotu alebo súhrnnú výšku nájomného (podľa okolností), berúc do úvahy okolnosti a špecifiká predaja, ktorá by (i) bola zaplatená v transakcii uskutočnenej na základe bežných obchodných podmienok medzi nezávislým a informovaným predávajúcim alebo prenajímateľom (podľa okolností) bez nátlaku predat' a nezávislým a informovaným kupujúcim alebo nájomcom (podľa okolností) bez nátlaku kúpiť alebo prenajať alebo (ii) bude vychádzať z ocenenia Nezávislým znalcom.

Spriaznená osoba znamená (i) akýkoľvek manžel/ka, rodinný príslušník (vrátane priameho potomka (vrátane adopcie) a priameho predka) alebo príbuzný p. Jozefa Oravkina, akýkoľvek trust, zverenecký fond, nadácia alebo partnerstvo v prospech 1 (jednej) alebo viacerých takýchto fyzických osôb a/alebo p. Jozefa Oravkina 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. Jozef Oravkin 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 zadĺženiu deň uvedený v príslušnej dokumentácii ako pevne stanovený dátum, kedy je splatná konečná platba istiny vyplývajúca z Finančného zadĺženia vrátane podľa akéhokoľvek kogentného ustanovenia o splatnosti (avšak okrem akéhokoľvek ustanovenia zabezpečujúceho odkúpenie akéhokoľvek Finančného zadĺženia na základe rozhodnutia jeho majiteľa pri výskyte akejkoľvek nepredvídateľnej udalosti, ak takáto nepredvídateľná udalosť nastala).

Vlastné imanie znamená celkové vlastné imanie (*total equity*) Ručiteľa.

Zabezpečovacie právo znamená akékoľvek záložné právo, zádržné právo alebo iné zabezpečovacie právo vrátane akéhokoľvek zabezpečovacieho práva s podobným účinkom podľa práva akéhokoľvek štátu a výnimkou záložného práva na bežné účty príslušnej spoločnosti.

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: 549300S2T3FWVWXWJ189, 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] alebo [právnickými osobám] alebo [fyzickým a právnickým osobám] alebo [kvalifikovaným investorom] 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**]. Emitent si vyhradzuje právo ukončiť ponuku aj pred Dátumom ukončenia ponuky, a to v prípade, ak bude celková menovitá hodnota emisie investormi upísaná v celom objeme. Ak k Dátumu ukončenia ponuky nebude upísaný celkový objem emisie, Emitent si vyhradzuje právo (i) predĺžiť ponuku do [**Dátum ukončenia predĺženej ponuky**] alebo (ii) ponuku ukončiť. (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 ponuky¹ –

[**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.

¹ 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.

[**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**]]

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 vydávania a zápisu Dlhopisov (i) na účty prvých Majiteľov Dlhopisov vedené Centrálnym depozitárom alebo (ii) na účty prvých Majiteľov Dlhopisov vedené príslušnými členmi Centrálného depozitára, alebo (iii) na držiteľské účty osôb, ktoré evidujú prvých Majiteľov Dlhopisov, bude (A) pre prípad objednávok zadanych do Dátumu ukončenia ponuky najneskôr jeden týždeň odo dňa Dátumu ukončenia ponuky alebo (B) pre prípad objednávok zadanych do Dátumu ukončenia predĺženej ponuky priebežne v závislosti od dátumu zadania príslušných objednávok, pričom sa predpokladá, že k tomu dôjde najneskôr do dvoch týždňov od dátumu zadania príslušných objednávok, najneskôr však jeden mesiac odo dňa Dátumu ukončenia predĺženej ponuky, v prípade, že Emitent využije svoje oprávnenie predĺžiť ponuku do Dátumu ukončenia predĺženej ponuky.

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 alebo Dátumu ukončenia predĺženej 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 navýšiť. Takáto zmena nepredstavuje podstatnú zmenu Podmienok ani zmenu náležitostí Dlhopisov podľa Zákona o dlhopisoch. Emitent o prípadnom 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).

[**Podmienky ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt**]²

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 Agentu 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.

² Táto informačná položka bude relevantná len ak sa Dlhopisy danej Emisie budú ponúkať v rámci ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt.

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

Konflikt záujmov Vedúceho manažéra

Pri ponuke prvej Emisie vydanej 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 alebo poskytovaní 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 a investičných potrieb Emitenta a/alebo Skupiny Alto.

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 nepožiadala 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]



Alto Funding 2, s. r. o.

Celkový objem Emisie: [●]

Názov Dlhopisov: [●]

vydávané v rámci Programu vydávania dlhopisov podľa Základného prospektu zo dňa 22. januára 2025

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 50 000 000 EUR, ktoré bude priebežne alebo opakovane vydávať spoločnosť Alto Funding 2, s. r. o., Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 56 668 970, LEI: 097900CAKA0000232387, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 183691/B (ďalej len **Emitent**), a ktoré sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti Alto Investments j. s. a., so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 54 633 788, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka číslo: 226/B, LEI: 097900CAKA0000099206 (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: www.altorealestate.sk/investori. 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.

[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:	[●]
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:	<i>Výber alternatívy:</i> [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 predčasnému 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.] <i>alebo</i> [Emitent nie je oprávnený na základe svojho rozhodnutia Dlhopisy predčasne splatiť.]
--	---

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 alternatív:</i> [verejnou ponukou v Slovenskej republike] alebo [ponukou, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt]
Ponuka je určená:	<i>Výber alternatív:</i> [fyzickým osobám] alebo [právnickými osobám] alebo [fyzickým a právnickým osobám] alebo [kvalifikovaným investorom] 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:	[●]
Dátum ukončenia predĺženej 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>	
Podmienky Verejnej ponuky³	
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 [Opis spôsobu uspokojovania objednávok]
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 [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.]
Podmienky ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt⁴	

³ Nasledovné informačné položky týkajúce sa Verejnej ponuky sa v Konečných podmienkach uvedú, len ak Dlhopisy danej Emisie budú ponúkané v rámci Verejnej ponuky.

⁴ 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.

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]
Alto Funding 2, s. r. o.

[meno a priezvisko]
[konateľ]
Alto Funding 2, s. r. o.

11. INFORMÁCIE O EMITENTOVI

11.1 ŠTATUTÁRNI AUDÍTORI

Individuálnu účtovnú závierku Emitenta zostavenú k 17. decembru 2024 pripravenú v súlade so SAS overila spoločnosť D.P.F., spol. s r.o. so sídlom Černicová 6, 831 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 717 454, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 23006/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 140. Výrok audítora k tejto účtovnej závierke bol bez výhrad.

11.2 INFORMÁCIE O EMITENTOVI

História a vývoj Emitenta

Emitent Alto Funding 2, s. r. o. je účelovou spoločnosťou založenou na účely vydávania dlhopisov a jeho podnikateľské aktivity budú obmedzené na poskytovanie financovania v rámci spoločností patriacich do Skupiny Alto (ako je definovaná nižšie). Zakladateľom Emitenta je spoločnosť Alto Investments j. s. a., so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 54 633 788, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka číslo: 226/B (ďalej len **Alto Investments** alebo aj **Ručiteľ**). Emitent od svojho vzniku nevykonával žiadnu významnú podnikateľskú činnosť.

Skupina Alto znamená Ručiteľa a/alebo akúkoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel 50 a viac % na základnom imaní alebo hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby (ďalej len **Skupina Alto**). Pod Skupinu Alto nespadá/nespadajú (jednotlivo alebo spoločne) vlastníci Ručiteľa.

Základné údaje o Emitentovi

Obchodné meno:	Alto Funding 2, s. r. o.
Miesto registrácie:	Slovenská republika, obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 183691/B
IČO:	56 668 970
LEI:	097900CAKA0000232387
Vznik Emitenta:	11. decembra 2024
Doba trvania:	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Emitent bol založený ako spoločnosť s ručením obmedzeným zakladateľskou listinou zo dňa 22. novembra 2024.
Právna forma a právny poriadok:	Spoločnosť s ručením obmedzeným založená a existujúca podľa práva Slovenskej republiky
Sídlo:	Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
Webové sídlo Emitenta:	www.altorealestate.sk/investori 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.
Telefónne číslo:	+421 2 44 455 111
Predmet činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v článku IV. zakladateľskej listiny Emitenta (predmet podnikania bližšie v časti Základného prospektu 11.3 „ <i>Prehľad podnikateľskej činnosti</i> “).
Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Emitent vykonáva svoju činnosť:	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä, nie však výlučne nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení): – zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov; – zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov; a – zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), v znení neskorších predpisov.

Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Emitenta

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

11.3 PREHLAD PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI

Hlavné činnosti

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

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.

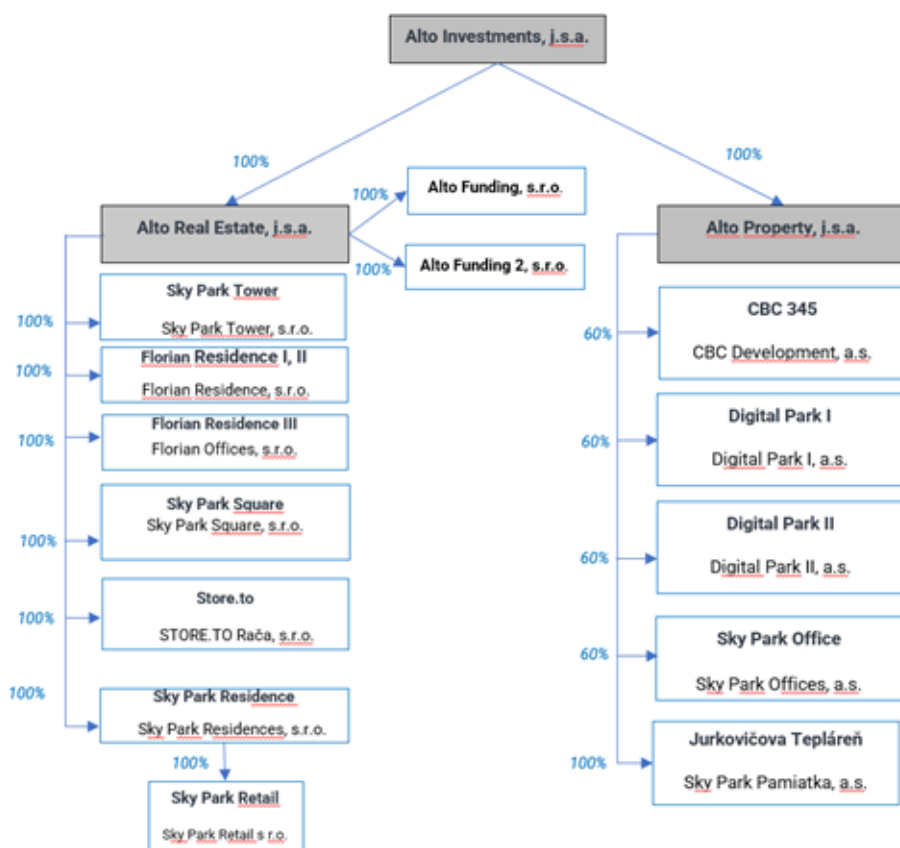
11.4 ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA

Pozícia Emitenta v Skupine Alto

Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť Alto Real Estate j. s. a., so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 54 331 617, LEI: 097900CAKA0000073113, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka číslo: 207/B (ďalej len **Alto Real Estate**), ktorá vlastní 100 % obchodný podiel Emitenta.

Organizačná štruktúra Skupiny Alto

K 30. septembru 2024 bolo v rámci Skupiny Alto konsolidovaných 22 subjektov. Konečným konsolidujúcim a ovládajúcim subjektom Skupiny je Ručiteľ. Zjednodušená organizačná štruktúra Skupiny Alto k dátumu Základného prospektu je nasledovná:



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

Všetky spoločnosti konsolidačného celku Alto sú ovládané Ručiteľom. Významnú väčšinu celkového majetku Skupiny Alto tvoria nehnuteľnosti, ktoré sú vo vlastníctve jej spoločností zaoberajúcich sa prenájmom, alebo výstavbou nehnuteľností (projektové spoločnosti). Prevádzkové a manažérske činnosti Skupiny Alto vykonáva spoločnosť Alto Real Estate, ktorá tieto služby projektovým spoločnostiam poskytuje a fakturuje (servisná spoločnosť).

Závislosť Emitenta od subjektov zo Skupiny Alto

Emitent je závislý od spoločnosti Alto Investments, čo je dané skutočnosťou, že Alto Investments je najvyššou spoločnosťou v Skupine Alto, kontrolujúcou a vlastníacou všetky ostatné spoločnosti v Skupine, či už priamo alebo nepriamo.

Emitent bol založený za účelom vydávania Dlhopisov a poskytovania pôžičiek a úverov subjektom zo Skupiny Alto. Schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky tak bude významne ovplyvnená schopnosťou Skupiny Alto plniť svoje povinnosti voči Emitentovi; čo vytvára významnú závislosť zdrojov príjmov Emitenta na daných členoch Skupiny Alto a ich hospodárskych výsledkoch.

11.5 INFORMÁCIE O TRENDCH

Od dátumu poslednej zverejnenej auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 17. decembru 2024 nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhládok Emitenta alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii, obchodnej situácii alebo vyhlídkach Emitenta s výnimkou možného negatívneho dopadu vojny na Ukrajine a vysokej inflácie 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 vyhlídky 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 PROGNOZY 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. Riadiacim orgánom Emitenta sú konatelia.

Členovia riadiacich a dozorných orgánov

Konatelia Emitenta

Konatelia sú štatutárnym orgánom Emitenta. V mene spoločnosti konajú a podpisujú vždy dvaja konatelia Emitenta spoločne. Konateľov vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie Emitenta z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb bez časového obmedzenia až do odvolania alebo odstúpenia z funkcie konateľa. Konateľom môže byť len fyzická osoba.

Do pôsobnosti konateľov Emitenta patrí najmä konať menom Emitenta; zabezpečovať bežné záležitosti Emitenta; vykonávať zamestnávateľské práva a povinnosti; zvolávať valné zhromaždenie a vykonávať jeho rozhodnutia; zabezpečovať vedenie predpisanej evidencie a účtovníctva; disponovanie s rezervným fondom a prostriedkami na účte Emitenta; predkladať valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu účtovnú závierku a návrh rozdelenia zisku alebo úhradu strát.

Konateľmi Emitenta sú nasledovné osoby:

Meno	Funkciu zastáva od
Juraj Šturdík	11. decembra 2024
Adam Polák	11. decembra 2024
Milan Ivančík	11. decembra 2024

Konatelia sú vymenovaní na dobu neurčitú. Kontaktnou adresou konateľov je sídlo Emitenta.

Konflikty záujmov správnych, riadiacich a dozorných orgánov

Emitent si nie je vedomý žiadneho možného stretu záujmov medzi povinnosťami konateľov 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 Alto Real Estate. Emitent je nepriamo vlastnený a ovládaný spoločnosťou Alto Investments (Ručiteľ), ktorá vlastní 100 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach v spoločnosti Alto Real Estate. Konečným užívateľom výhod a ovládajúcou osobou spoločnosti Alto Investments je pán Jozef Oravkin.

Charakter ovládania Emitenta zo strany jeho spoločníka vyplýva z práv a povinností Alto Real Estate 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 zabezpečenia 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 auditovanú individuálnu účtovnú závierku Emitenta k 17. decembru 2024 zostavenú 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 zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta pripravenej v súlade so SAS k 17. decembru 2024 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 Alto zmluvy o pôžičke, na základe ktorých poskytnú výnosy z Dlhopisov formou úročenej pôžičky.

11.13 DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE

Základné imanie

Základné imanie Emitenta je 3 000 000 EUR a bolo v celom rozsahu splatené.

Zakladateľský dokument a stanovy

Emitent bol založený zakladateľskou listinou zo dňa 22. novembra 2024 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

Konsolidovanú účtovnú závierku Ručiteľa k 31. decembru 2022, zostavenú v súlade s IFRS, overil audítor BDO Audit, spol. s r. o., so sídlom Pribinova 10, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 44 455 526, zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 54967/B, zapísaný v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 339. Konsolidovanú účtovnú závierku Ručiteľa k 31. decembru 2023, zostavenú v súlade s IFRS, overil audítor Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o., so sídlom Žižkova 9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 840 463, zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 27004/B, zapísaný v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 257. Výroky audítorov k obom účtovným závierkam boli bez výhrad.

Individuálnu účtovnú závierku Ručiteľa k 31. decembru 2022, zostavenú v súlade so SAS, overil audítor BDO Audit, spol. s r. o., so sídlom Pribinova 10, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 44 455 526, zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 54967/B, zapísaný v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 339. Individuálnu účtovnú závierku Ručiteľa k 31. decembru 2023, zostavenú v súlade so SAS, overil audítor Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o., so sídlom Žižkova 9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 840 463, zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 27004/B, zapísaný v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 257. Výroky audítorov k obom účtovným závierkam boli bez výhrad.

12.2 INFORMÁCIE O RUČITEĽOVI

História a vývoj Ručiteľa

Ručiteľ je holdingová spoločnosť Skupiny Alto. Jeho predmetom činnosti je spravovať a financovať svoje dcérske spoločnosti.

Základné údaje o Ručiteľovi

Obchodné meno:	Alto Investments j. s. a.
Miesto registrácie:	Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka číslo: 226/B
Identifikačné číslo:	54 633 788
LEI:	097900CAKA0000099206
Vznik Ručiteľa:	1. júna 2022
Doba trvania:	Ručiteľ bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Ručiteľ bol založený ako jednoduchá spoločnosť na akcie zakladateľskou listinou vo forme notárskej zápisnice z 10. mája 2022. Aktuálne úplné znenie stanov je z 27. júna 2024.
Právna forma a právny poriadok:	jednoduchá spoločnosť na akcie podľa slovenského práva
Sídlo:	Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
Telefónne číslo:	+421 2 44 455 111
Predmet činnosti:	Ručiteľ je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Ručiteľa je uvedený v článku II. Predmet podnikania stanov Ručiteľa (predmet podnikania bližšie v časti Základného prospektu 12.3 „ <i>Prehľad podnikateľskej činnosti Ručiteľa</i> “).
Hlavné právne predpisy, na základe ktorých vykonáva Ručiteľ svoju činnosť:	Ručiteľ vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä, nie však výlučne nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení): – zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov; – zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov; a – zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), v znení neskorších predpisov.

Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa

Ručiteľ nie je ku dňu vyhotovenia Základného prospektu platobne neschopný, ani k tomuto dňu neevviduje žiadne nesplatené a zároveň splatné úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb. Od dátumu zostavenia auditovanej konsolidovanej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2023 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa. K dátumu vyhotovenia tohto Základného prospektu neudelila Ručiteľovi na žiadosť Ručiteľa alebo v spolupráci s ním ratingové hodnotenie žiadna ratingová agentúra.

12.3 PREHEAD PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI

Hlavné činnosti Ručiteľa

Ručiteľ pôsobí na realitnom trhu v Slovenskej republike. Hlavným predmetom činnosti Ručiteľa sú činnosti v oblasti developmentu a správy nehnuteľností.

Hlavné trhy

Skupina Alto pôsobí na realitnom trhu v Slovenskej republike.

Štruktúra a očakávané financovanie Ručiteľa

Ručiteľ je financovaný najmä z vložného základného imania a ostatných kapitálových fondov, a tiež z vnútro-skupinových pôžičiek, úverov a z podielov na zisku. Ku dňu zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023 mal Ručiteľ prijatý úver v objeme 30,05 mil. EUR, splatný 9. mája 2025. Zároveň v priebehu roka 2024 načerpal ďalší holdingový úver vo výške 10 mil. EUR so splatnosťou 3 roky.

12.4 ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA

Pozícia Ručiteľa v Skupine Alto

Ručiteľ je najvyššou konsolidujúcou a ovládajúcou entitou spoločností v rámci Skupiny Alto.

Organizačná štruktúra Skupiny Alto

Organizačná štruktúra Skupiny Alto je uvedená v časti 11.4 Základného prospektu.

Závislosť Ručiteľa od subjektov zo Skupiny Alto

Ručiteľ je hlavnou kontrolujúcou spoločnosťou konsolidovanej Skupiny Alto. Ručiteľ predovšetkým drží, spravuje a prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach zo Skupiny Alto 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 POPIS SKUPINY ALTO

História a vývoj Skupiny Alto

Skupina Alto zastrešuje spoločnosti, ktoré sa zaoberajú developmentom, investíciami a správou nehnuteľností v Bratislave. Skupina Alto vznikla z iniciatívy Jozefa Oravkina, jedného zo zakladajúcich partnerov spoločnosti Penta Investments, ktorý sa v roku 2021 rozhodol z Penty odísť a založiť novú developerskú spoločnosť. Vďaka silnému tímu skúsených profesionálov, ktorí firmu tvoria, sa spoločnosti v priebehu krátkeho času podarilo dostať medzi špičku na trhu nielen ako popredný investor a developer v oblasti nehnuteľností, ale aj ako jeden z najväčších vlastníkov a prevádzkovateľov administratívnych budov nielen v Bratislave, ale aj na Slovensku.

Skupina Alto sa špecializuje na kancelárske a rezidenčné projekty, ktoré vynikajú unikátnou kombináciou kvalitnej architektúry, moderného dizajnu a najnovších technológií zameraných na optimalizáciu zážitku zákazníkov. Skupina Alto taktiež kladie dôraz na nadštandardný prístup ku klientom v procese predaja aj prenájmu jej projektov. Všetky projekty sú od začiatku pripravované a následne predávané a prenášané skúseným interným tímom, ktorého prioritou je predovšetkým spokojnosť zákazníka.

K 30. júnu 2023 bola uzatvorená významná transakcia, v rámci ktorej Skupina Alto vytvorila spoločný podnik s najväčším správcom aktív na Slovensku, spoločnosťou Tatra Asset Management, správ. spol., a. s., ktorá sa týmto krokom stala menšinovým vlastníkom projektov Sky Park Offices, Digital Park I a Digital Park II, a zároveň Skupina Alto získala väčšinový podiel na projekte CBC 3,4,5. O úspešnosti tejto spolupráce svedčí aj fakt, že k 3. januáru 2025 došlo k navýšeniu podielu Tatra Asset Management, správ. spol., a. s., na projektoch Sky Park Offices, Digital Park I a Digital Park II, čo ešte viac posilnilo likviditnú pozíciu Skupiny Alto. Za správu celého tohto spoločného portfólia realitných projektov je zodpovedná Skupina Alto.

Kľúčové finančné ukazovatele Skupiny Alto (2023)

Ukazovateľ	Hodnota
Celkové aktíva	679 mil. EUR
Čistý zisk	8,5 mil. EUR
NAV (EPRA štandard)	292,5 mil. EUR
GRI	31,5 mil. EUR
NDLR	41,9 %
GLA	138 000 m ²
NDtE	93,3 %
WAULT	3,6 roka
OCC	90,0 %

Opis hlavných podnikateľských činností

Na čele Skupiny Alto stojí materská holdingová spoločnosť Alto Investments, ktorá vlastní 2 subholdingové spoločnosti – Alto Real Estate a Alto Property j. s. a. Spoločnosť Alto Real Estate zastrešuje fungovanie spoločností, ktoré sú vo fáze developmentu (**Skupina Alto Real Estate**), a spoločnosť Alto Property j. s. a. podniká v oblasti správy a manažmentu dlhodobých investícií v realitách a vlastní a prevádzkuje dokončené projekty vo fáze „investment“ (**Skupina Alto Property**).

Skupina Alto Real Estate

Development

V oblasti rezidenčného developmentu sú projekty Skupiny Alto Real Estate význačne modernou, atraktívnou, nadčasovou a udržateľnou architektúrou z tvorby uznávaných svetových a lokálnych ateliérov. Využitím inovatívnych materiálov a technológií Skupina Alto Real Estate prispieva k udržateľnosti a energetickým štandardom, čím sa stáva príkladom pre budúce mestské rozvojové projekty. Vďaka nekompromisnému výberu technológií predstavujú byty z portfólia skupiny Alto Real Estate nielen zásadnú úsporu energií, ale aj najvyšší možný štandard komfortu na slovenskom trhu. Veľký dôraz je kladený na kvalitu použitých materiálov aj na realizáciu stavebných prác vo všetkých fázach výstavby.

Hlavnými hodnotami Skupiny Alto Real Estate sú:

Vierohodnosť

Cieľom Skupiny Alto Real Estate je byť spoľahlivým, dôveryhodným partnerom, pričom stabilita Skupiny Alto Real Estate by mala byť istotou tak pre investora, ako aj pre klientov, ku ktorým pristupuje s rešpektom.

Zodpovednosť

Skupina Alto Real Estate si uvedomuje zodpovednosť voči spoločnosti, mestu Bratislava, partnerom, ako aj životnému prostrediu.

Odbornosť

Skupina Alto Real Estate je pripravená dynamicky reagovať na nové výzvy a odbornosťou a svojou prácou preukázať vážnosť prístupu, keďže si uvedomuje, že výsledky jej práce vplývajú na život v meste Bratislava.

ESG Stratégia

Certifikácia budov

Skupina Alto Real Estate kladie veľký dôraz na zosúladenie svojich aktivít s princípmi ESG (Environmental, Social, Governance). Tento záväzok je pevne zakotvený v jej stratégii zameranej na prémiový segment v oblasti rezidenčného developmentu a kancelárskych priestorov. Kancelárske projekty, ako sú SKY PARK Office, Digital Park I a Digital Park II, získali certifikát LEED na úrovni Gold, zatiaľ čo projekt CBC 3,4,5 dosiahol certifikát BREEM na úrovni Very Good. Rezidenčné projekty SKY PARK Tower a Florian Residences vo fáze výstavby disponujú tepelnými a energetickými certifikátmi na úrovni A a A0+, čo zaručuje nízku spotrebu energie vďaka pokročilým technológiám a modernému dizajnu. Skupina sa taktiež pripravuje na povinné ESG reportovanie podľa legislatívy od roku 2026, čím potvrdzuje svoju transparentnosť a zodpovedný prístup k podnikaniu.

Spoločenská zodpovednosť

Filozofia spoločenskej zodpovednosti Skupiny Alto Real Estate presahuje rámec environmentálnych štandardov. Skupina si kladie za cieľ zlepšovať kvalitu života ľudí v budovách, ktoré spravuje, ako aj svojich zamestnancov. Organizácia podujatí, ako sú dni zdravia, letné kino či športové aktivity, prispieva k harmonickému prostrediu, ktoré podporuje pohodu a rovnováhu medzi pracovným a súkromným životom. Tento prístup odráža presvedčenie, že úspešné podnikanie je neoddeliteľne späté s pozitívnym prínosom pre komunitu, spoločnosť a budúce generácie.

Projekty

SKY PARK 4. veža

SKY PARK 4. veža je súčasťou multifunkčného projektu SKY PARK, umiestneného v pôvodne industriálnej časti Bratislavy a nadviazala na prvé tri rezidenčné veže, ktoré priniesli do centra mesta úplne novú perspektívu a zatiaľ nepoznanú úroveň bývania.

Výstavba štvrtej rezidenčnej veže sa začala na jar v roku 2021 a bola právoplatne skolaudovaná v apríli 2024. Projekt pozostáva z 264 bytov. Rovnako ako prvé tri výškové budovy projektu SKY PARK, aj štvrtá veža je rezidenčnou budovou atraktívnych tvarov s 31 nadzemnými podlažiami. Nový rozmer bývania v centre mesta tvorí okrem jedinečného autorského rukopisu Zahy Hadid aj unikátne prepojenie s prostredím. Moderná mestská rekreačná zóna s parkovou výsadbou a množstvom funkčných verejných priestranstiev prinesie návštevníkom skutočný zážitok.

SKY PARK Tower

Projekt SKY PARK Tower možno po jeho dokončení považovať za poslednú a zároveň najvýnimočnejšiu budovu projektu SKY PARK, ktorý momentálne tvoria štyri dokončené a skolaudované rezidenčné veže SKY PARK, zrekonštruovaná národná kultúrna pamiatka Jurkovičova Tepláreň, a administratívna budova SKY PARK Offices. 33-poschodová veža SKY PARK Tower je v poradí piatou, a zároveň najvyššou rezidenčnou vežou úspešného projektu SKY PARK. Svojou unikátnou architektrúrou navrhnutou svetovo uznávaným architektonickým štúdiom Zaha Hadid a výškou 120 m sa stane dominantou celého projektu SKY PARK. Výnimočnosť budovy tvoria nielen unikátna architektúra a charakteristicky zaoblené tvary od Zahy Hadid, ale aj riešenie spoločných priestorov a použité technológie, ktoré zvýšia kvalitu života jej obyvateľov, a výrazným spôsobom znížia energetickú náročnosť budovy, ktorá je navrhnutá tak, aby získala energetický certifikát A0. Veža SKY PARK Tower sa tak stane vyvrcholením celého projektu SKY PARK. Projekt ponúkne 393 bytov s unikátnymi panoramatickými výhľadmi na celé hlavné mesto. Spodné podlažia veže prinesú do areálu projektu SKY PARK takmer 5 000 m² novej plochy určenej pre retail, kancelárie a spoločné priestory pre obyvateľov. Budova bude mať 4 podzemné podlažia, ktoré poskytnú až 591 parkovacích miest a 12 garáží pre budúcich obyvateľov a návštevníkov. Dokončenie projektu je naplánované v druhej polovici roka 2027.

SKY PARK Square (pôvodne MLYNSKÉ NIVY B / MNB)

Projekt SKY PARK Square je nový projekt nachádzajúci sa v centre Bratislavy, v zóne Mlynské Nivy – Chalupkova, v lokalite pri areáli SKY PARK, na ploche približne 14 000 m². Táto výstavba predstavuje kombináciou bývania, kancelárií a občianskej vybavenosti s dominantným podielom rezidenčnej funkcie. Výnimočné urbanistické riešenie a dizajn od svetovo uznávaného architektonického štúdia Mecanoo esteticky dopĺňa projekt SKY PARK a zároveň ponúka novú perspektívu a vlastnú identitu.

Projekt poskytne približne 350 bytov a viac ako 25 000 m² bude určených pre kancelárske priestory a občiansku vybavenosť. Celkovo pôjde o súbor štyroch budov, z ktorých tri sú určené pre rezidencie, a štvrtá, ktorá pribudne až neskôr, bude určená na kancelárske priestory. Všetky štyri budovy budú mať pôdorysy v tvare asymetrických šesťuholníkov a budú umiestnené tak, aby obohatili okolitý verejný priestor. Dokončenie projektu sa odhaduje v roku 2030.

FLORIAN

Rezidenčný projekt Florian predstavuje revitalizáciu brownfieldu a dotvorenie lokality na území v blízkosti Národnej banky Slovenska. Projekt je vo fáze výstavby a pozostáva z troch etáp. V rámci prvej etapy projektu s názvom Florian Residence I. je vo výstavbe 73 bytov a predpokladaný termín dokončenia výstavby je 2. polovica roka 2025. Druhá etapa Florian Residence II. bude pozostávať z 241 bytov. Odhadovaný čas dokončenia druhej etapy je rok 2026/2027. Na projekte sa podieľajú architektonické ateliéry GUTGUT a Benthem Crouwel. Tretou etapou mala byť pôvodne výstavba kancelárskeho komplexu Florian Offices, avšak aktuálne je táto etapa v procese prehodnocovania a podania žiadosti o zmenu územného plánu na prevažne rezidenčný objekt.

STORE.TO

Projekt STORE.TO predstavuje novú platformu moderných prímestských skladov na prenájom, zameranú na malých a stredných podnikateľov. Projekt vznikne revitalizáciou opusteného areálu spoločnosti Slovnaft, plánovaný rok dokončenia je 2026 s predpokladanou plochou na prenajímanie 28 000 m².

Strategické zámery Skupiny Alto Real Estate

Skupina Alto Real Estate má v pláne pokračovať v rozbehnutej činnosti výstavby rezidenčných i kancelárskych projektov a prenájmu kancelárskych priestorov z kategórie A+, ktoré spĺňajú vysoké nároky „top tier“ nájomcov vrátane medzinárodných korporácií a popredných značiek.

Z hľadiska rezidenčnej výstavby sa Skupina Alto Real Estate bude v najbližších rokoch zameriavať primárne na centrálné bratislavské lokality downtown a projekt Florián. Rovnako má Skupina Alto Real Estate v záujme pokračovať aj v segmente logistických nehnuteľností a aktívne vyhľadávať ďalšie príležitosti na tomto trhu.

Z pohľadu ESG (Environmental, Social and Governance) princípov, všetky komerčné nehnuteľnosti majú energetické certifikáty a certifikáty LEED Gold (korporátny štandard Skupiny Alto Real Estate pre nový development). Skupina Alto

Real Estate má vypracované postupy/procesy na dodržiavanie pravidiel v personálnej oblasti, vo vzťahu k obchodným partnerom, v oblasti pracovných postupov a podobne, pričom postupnými krokmi je ESG stratégia skupiny kontinuálne rozvíjaná.

Skupina Alto Property

Správa a manažment portfólia nehnuteľností

Skupina Alto Property vykonáva prostredníctvom interných tímov aktívny manažment budov, ktoré sú vlastnené Skupinou Alto. 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.

Projekty

Digital Park

Digital Park je nadčasový administratívny projekt pre moderné a progresívne spoločnosti, ktoré vyžadujú flexibilitu, komfortné pracovné prostredie a ktoré ocenia originálny a neprehliadnuteľný dizajn. Budova Digital Park I je prvou bratislavskou budovou s certifikátom LEED Platinum a budova Digital Park II vyhrala prestížnu Cenu Dušana Jurkoviča za architektúru. Budovy Digital Park I a Digital Park II prešli do portfólia Skupiny Alto Real Estate v roku 2022. Dnes ponúkajú spolu viac ako 74 000 m² prenajímateľných kancelárskych priestorov v najvyššom štandarde. Na budove Digital Park II aktuálne prebieha významná rekonštrukcia fasády, výsledkom ktorej bude zvýšenie komfortu nájomcov a tiež energetická úspora.

SKY PARK Offices

Kancelárska budova dokončená v roku 2020 v rámci výstavby prvej fázy multifunkčného projektu SKY PARK. Budovu navrhlo architektonické štúdio Vietzke & Borstelmann Architekten v súlade s princípom well-being. Projekt získal predcertifikáciu WELL a certifikát udržateľnosti LEED Gold. Do portfólia Skupiny Alto Real Estate prešla v roku 2022.

Kancelárske priestory v najvyššom štandarde poskytujú funkčné pracovné prostredie. Budova disponuje 30 000 m² kancelárskych priestorov, 1 300 m² retailového priestoru a v okolí sa rozprestiera zelený mestský park s rozlohou viac ako 35 000 m². Prístup do priestorov a podzemného parkovania pomocou digitálneho kľúča zaručil budove SKY PARK Offices status najmodernejšej budovy na Slovensku z hľadiska prístupovej technológie.

SKY PARK Retail

Projekt SKY PARK Retail zahŕňa priestory s celkovou prenajímateľnou plochou viac ako 3 000 m², ktoré celej lokalite SKY PARK poskytujú kvalitnú občiansku vybavenosť vrátane reštaurácií, obchodov, kaviarní, kozmetických salónov či galérie.

Jurkovičova Tepláreň

Funkcionalistická a historicky významná budova Jurkovičovej teplárne, ktorú navrhol otec modernej architektúry na Slovensku – Dušan Jurkovič je jednou z posledných spomienok na zlatú industriálnu éru Bratislavy. Budovu čiastočne zasiahlo bombardovanie v roku 1944. V roku 2008 získala štatút národnej kultúrnej pamiatky, čím sa stala pre mesto historicky významnou.

Počas rekonštrukcie Jurkovičovej teplárne sa zachovalo množstvo originálnych prvkov, násypníky na uhlie, pôvodné okenné rámy, oceľové konštrukcie, tehly či prepravníkový žeriav. Hlavným architektom konverzie je Martin Paško a DF Creative Group, autorom obnovy fasád a strešného plášťa je PAMARCH, na prácach na zariadení nájomných priestorov pracovalo štúdio Perspektív. Budova bola dokončená v roku 2021 a do portfólia Skupiny Alto Real Estate prešla v roku 2022. Budova aktuálne poskytuje 4 300 m² kancelárskych priestorov a 1 000 m² retailového priestoru. Nachádza sa tu sídlo Skupiny Alto, reštaurácia, coworkingový priestor, a slúži tiež ako galéria.

Strategické zámery Skupiny Alto Property

Z pohľadu Skupiny Alto Property je významné strategické partnerstvo s Tatra Asset Management, správ. spol., a. s., ktorým bol do portfólia kancelárskych projektov získaný projekt CBC Development a zároveň to pre Skupinu Alto Property znamenalo posilnenie kapitálovej štruktúry.

12.6 INFORMÁCIE O TRENDCH

Od dátumu poslednej zverejnenej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2023 pripravenej v súlade s IFRS 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 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 vyhliadky Ručiteľa alebo Skupiny Alto.

Významné investície

Akvízia pozemku v lukratívnej štvrti Mlynské Nivy

Začiatkom druhého štvrťroka 2023 Skupina Alto kúpila pozemky v centre Bratislavy v bezprostrednej blízkosti projektu Sky Park. Pozemky o celkovej výmere takmer 15 000 m² sa nachádzajú v bratislavskom Starom Meste, v zóne Mlynské nivy – Chalupkova, v lokalite medzi areálom Sky Park a bývalou dočasnou autobusovou stanicou. Územie je ohraničené ulicami Bottova, Továrenská a Chalupkova, v susedstve s ktorými práve vzniká nové moderné centrum Bratislavy. Na rozvoj územia v rámci novovznikajúceho centra Bratislavy bola vyhlásená medzinárodná ideová architektonicko-urbanistická súťaž, v ktorej uspelo svetovo uznávané holandské architektonické štúdio Mecanoo.

Ekonomická situácia a nedávne udalosti

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.

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

Dve úspešné emisie Dlhopisov

Skupina Alto počas roka 2023 pristúpila k diverzifikácii financovania svojich projektov. V októbri 2023 preto spoločnosť Alto Funding, s. r. o. vydala svoju historicky prvú emisiu zabezpečených dlhopisov v objeme 10 mil. EUR. Dlhopisy so splatnosťou 3 roky sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,70 % p. a. Na prvú emisiu Skupina Alto nadviazala začiatkom roka 2024, kedy Spoločnosť Alto Funding, s. r. o. vydala svoju druhú emisiu zabezpečených dlhopisov v objeme 25 mil. EUR. Dlhopisy so splatnosťou tri roky s možnosťou predčasného splatenia po dvoch rokoch sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,50 % p. a.

12.7 PROGNÓZY ALEBO ODHADY ZISKU

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

12.8 SPRÁVNE, RIADIACE A DOZORNÉ ORGÁNY

Ručiteľ je jednoduchou spoločnosťou na akcie založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacim orgánom Ručiteľa je predstavenstvo. Najvyšším orgánom Ručiteľa je valné zhromaždenie.

Členovia riadiacich a dozorných orgánov Ručiteľa

Valné zhromaždenie Ručiteľa

Do pôsobnosti valného zhromaždenia patrí zmena stanov; rozhodnutie o zvýšení a znížení základného imania a vydanie dlhopisov; schválenie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky; rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát a určení tantiém; rozhodnutie o zrušení Ručiteľa a o zmene právnej formy; schvaľovanie pravidiel odmeňovania členov predstavenstva Ručiteľa; rozhodovanie o schválení zmluvy o prevode podniku alebo zmluvy o prevode časti podniku a rozhodnutie o ďalších otázkach, ktoré zákon alebo stanovy zahŕňajú do pôsobnosti valného zhromaždenia.

Predstavenstvo Ručiteľa

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Ručiteľa. Je oprávnené konať v mene Ručiteľa vo všetkých veciach a zastupuje Ručiteľa voči tretím osobám, pred súdom a pred inými orgánmi. Vo všetkých veciach zaväzujúcich Ručiteľa sú oprávnení konať a podpisovať všetci členovia predstavenstva, pričom Ručiteľa zaväzujú prejavom vôle vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne. Predstavenstvo riadi činnosť Ručiteľa a rozhoduje o všetkých záležitostiach Ručiteľa, pokiaľ nie sú právnymi predpismi a stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov Ručiteľa. Predstavenstvo má štyroch členov, z ktorých jeden je zároveň predsedom predstavenstva. Členov predstavenstva volí a odvoláva valné zhromaždenie Ručiteľa nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných akcionárov. Valné zhromaždenie Ručiteľa zároveň určuje, ktorý z členov predstavenstva bude predsedom predstavenstva. Členov predstavenstva volí a odvoláva valné zhromaždenie na návrh predsedu predstavenstva alebo akcionárov Ručiteľa. Predsedu predstavenstva určí valné zhromaždenie na návrh predstavenstva, členov predstavenstva alebo akcionárov Ručiteľa zo zvolených členov predstavenstva hlasovaním, pričom na jeho určenie je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných akcionárov. Funkčné obdobie členov predstavenstva nie je obmedzené.

Členovia predstavenstva Ručiteľ'a sú nasledovné osoby:

Meno	Rok vymenovania
Mgr. Jozef Oravkin (predseda)	2022
Ing. Ján Bryndza	2023
Ing. Rastislav Valovič, PhD.	2023
Juraj Šturdík	2023

Kontaktnou adresou členov predstavenstva je sídlo Ručiteľ'a.

Konflikty záujmov správnych, riadiacich a dozorných orgánov

Neexistujú žiadne potenciálne konflikty záujmov medzi povinnosťami manažérov Ručiteľ'a voči Ručiteľ'ovi, Emitentovi a ich súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

12.9 AKCIONÁRI

Akcionári Ručiteľ'a

V nasledujúcej tabuľke sú uvedení akcionári Ručiteľ'a:

Meno a priezvisko	Podiel na základnom imaní	Hlasovacie práva
Jozef Oravkin	87,61 %	100,00 %
ostatní členovia predstavenstva	10,49 %	0,00 %
Alto Coinvest, s. r. o.	1,90 %	0,00 %

Ovládanie Ručiteľ'a

K dátumu Základného prospektu je Ručiteľ' priamo ovládaný pánom Jozefom Oravkinom, ktorý vlastní kmeňové akcie, akcie s osobitnými právami (typu B – bez hlasovacích práv), ktoré predstavujú približne 12,4 % podiel na základnom imaní vlastní aj manažment a kľúčoví zamestnanci Skupiny Alto. Kontrolné mechanizmy vykonávania vlastníckych práv ovládajúcich osôb Ručiteľ'a a opatrenia na zabezpečenie prevencie zneužitia týchto práv vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

Dohody, ktoré môžu viesť k zmene ovládania Ručiteľ'a

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

12.10 FINANČNÉ INFORMÁCIE TÝKAJÚCE SA AKTÍV A ZÁVÄZKOV, FINANČNEJ SITUÁCIE A ZISKOV A STRÁT RUČITEĽA

Historické a priebežné finančné údaje

Za rok končiaci 31. decembra 2023 a za rok končiaci 31. decembra 2022 vypracoval Ručiteľ' konsolidované účtovné závierky v súlade s IFRS, ktoré boli overené audítormi. Správy audítora tvoria súčasť týchto účtovných závierok Ručiteľ'a. Za rok končiaci 31. decembra 2023 a za rok končiaci 31. decembra 2022 vypracoval Ručiteľ' tiež individuálne účtovné závierky zostavené v súlade so SAS, ktoré boli overené audítormi. Správy audítora tvoria súčasť týchto účtovných závierok Ručiteľ'a.

Ručiteľ' vypracoval individuálne účtovné výkazy v súlade so SAS k 30. júnu 2024.

Uvedené účtovné závierky a výkazy Ručiteľ'a sú dostupné v osobitnej časti webového sídla Emitenta: www.altorealestate.sk/investori.

Prehľad finančných záväzkov Ručiteľ'a

V súlade s bežnou praxou v sektore správy nehnuteľností využíva Skupina Alto 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).

12.11 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 Ručiteľ'a.

12.12 VÝZNAMNÁ ZMENA FINANČNEJ SITUÁCIE RUČITEĽA

Odo dňa zostavenia auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa, pripravenej v súlade s IFRS k 31. decembru 2023 nenastali žiadne významné zmeny alebo skutočnosti vo finančnej alebo v obchodnej situácii Ručiteľa, resp. Skupiny Alto.

12.13 VÝZNAMNÉ ZMLUVY

V rámci bežnej podnikateľskej činnosti uzatvárajú spoločnosti Skupiny Alto 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 Alto v rámci svojej bežnej činnosti uzatvárajú zmluvy o zhotovení diela alebo o vykonaní stavebných dodávok v rámci výstavby realizovaných projektov, 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 Alto, okrem zmlúv uzatvorených v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny Alto. 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.

12.14 DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE

Základné imanie

Základné imanie Ručiteľa je 10 490 000 EUR a bolo splatené v plnom rozsahu.

Zakladateľský dokument a stanovy

Ručiteľ bol založený zakladateľskou listinou vo forme notárskej zápisnice zo dňa 10. mája 2022. Aktuálne znenie stanov je zo dňa 27. júna 2024.

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 akejkoľvek 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>
3	
30E/360.....	28
A	
Act/360	28
Act/Act (ISDA)	28
Administrátor.....	33
Agent pre výpočty	33
B	
Burza	22
C	
Celkové konsolidované zabezpečené zadĺženie.....	38
Celkové konsolidované zadĺženie.....	38
Celkový konsolidovaný majetok	38
Celkový objem Emisie.....	21
Centrálny depozitár.....	21
Č	
Čisté prevádzkové výnosy	38
Čistý dlh k vlastnému imaniu	20
Čistý hotovostný výnos	38
D	
Dátum Emisie	21
Dátum konečnej splatnosti Emisie.....	28, 29
Dátum predčasnej splatnosti Emisie	29, 33, 38
Dátum predčasnej splatnosti Emisie po Udalosti významného spätného odkúpenia.....	29
Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta	29
Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Schôdze	33
Dátum stanovenia Referenčnej sadzby	27
Dátum výplaty	29
Dátum výplaty úrokových výnosov	27, 29
Dcérska spoločnosť	38
Deň ocenenia	38
Deň vykazovania	38
Deň výzvy na splatenie.....	38
Distribútor.....	19
Dlhopisy	21

Definovaný pojem:**Strana:****E**

Emisný kurz.....	42
Emitent	21, 46

F

Finančné zadĺženie	38
--------------------------	----

G

GLA.....	20
GRI	20

H

Hodnota čistého majetku	20
Hotovosť	39
Hrozba prípadu neplnenia.....	39
Hrubá prenajímateľná plocha	20
Hrubý príjem z prenájmu.....	20

K

Konečné podmienky	21
Konsolidovaný čistý zisk.....	39
Kontrolovaná osoba.....	35
Konvencia.....	28
Kotačný agent.....	34
Kvalifikovaná osoba	33

M

Majetková účasť	39
Majiteľ Dlhopisov	22
Menovitá hodnota	21
Miera obsadenosti.....	20
MiFID II	19

N

Nástupnícka spoločnosť.....	26
NAV	20
NDLR	20
NDtE.....	20
Nezávislý znalec	40

O

Obmedzené platby	25
OCC.....	20
Oprávnená osoba	30
Osoba.....	40
Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi.....	35

P

Podmienky	21
Podriadený akcionársky úver	40
Pohyblivá úroková sadzba	27
Pokyn	30
Polročný deň ocenenia	38
Pomer čistého zadĺženia	20
Pomer čistej konsolidovanej zabezpečenej zadĺženosti	40
Pomer čistej konsolidovanej zadĺženosti	40
Ponuka	42
Povolený majiteľ	40
Predaj majetku	40
Predseda Schôdze	36
Prípady neplnenia záväzkov	31
Príslušná evidencia	22
Program	22
Prvotná verejná ponuka	40

R

Referenčná sadzba	27
Ročný deň ocenenia	38
Rozhodný deň	30
Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi	35
Rozhodujúci vplyv	35
Ručenie	22
Ručiteľ	22, 46
Ručiteľské vyhlásenie	23

S

SAS	16
Schôdza	34
Skupina Alto	40
Skutočná trhová hodnota	40
Spriaznená osoba	40
Stanovená splatnosť	40

U

Udalosť významného spätného odkúpenia	29
Určená prevádzkareň	33
Úroková sadzba	27
Úrokové obdobie	28

V

Vážená priemerná zostávajúca doba nájmu	20
---	----

<u>Definovaný pojem:</u>	<u>Strana:</u>
Vedúci manažér	42
Významná dcérska spoločnosť	33
W	
WAULT.....	20
Z	
Zabezpečovacie právo	41
Zákon o cenných papieroch	21
Zákon o dani z príjmov	64
Zákon o dlhopisoch	21
Zákon o konkurze	22
Zmluva s administrátorom	33
Ž	
Žiadosť o zachovanie práv	37
Žiadosť o zvolanie Schôdze.....	31

15. PRÍLOHA

15.1 FORMULÁR RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Uvádza sa formulár Ručiteľského vyhlásenia:

Ručiteľské vyhlásenie

vo vzťahu k Alto Funding 2, s. r. o. ako emitentovi dlhopisov s [•] úrokovým výnosom vo výške [•] % p. a. s celkovom menovitou hodnotou [do] [•] EUR splatných v roku [•] [s] [•]

ISIN: [•]

Vzhľadom na to, že:

- (A) Spoločnosť **Alto Funding 2, s. r. o.**, so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 56 668 970, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 183691/B, LEI: 097900CAKA0000232387 (ďalej len **Emitent**), má v úmysle v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 50 000 000 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**) vydať dlhopisy v zaknihovanej podobe a forme na doručiteľa s [•] úrokovým výnosom vo výške [•] % p. a., splatnosťou [•], [s] [•], s menovitou hodnotou každého dlhopisu [•] EUR, s celkovou menovitou hodnotou dlhopisov [do] [•] EUR, ISIN: [•] (ďalej len **Dlhopisy**);
- (B) Program bol schválený rozhodnutím štatutárneho orgánu Emitenta zo dňa 21. januára 2025 a schválením jediného spoločníka Emitenta rozhodnutím zo dňa 21. januára 2025;
- (C) V súvislosti s Programom bol vypracovaný základný prospekt zo dňa 22. januára 2025 (ďalej len **Základný prospekt**), ktorý bol schválený Národnou bankou Slovenska;
- (D) Spoločnosť **Alto Investments j. s. a.**, so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 54 633 788, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka číslo: 226/B, LEI: 097900CAKA0000099206 (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 z Dlhopisov vydaných v rámci príslušnej Emisie definovanej na základe Konečných podmienok zo dňa [•] (ďalej len **Emisia**) prostredníctvom 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 Ručiteľa

- 1.1 Ručiteľ 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 20 Pracovných dní (v zmysle Základného prospektu), Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienene 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 Ručiteľovi.
- 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 menovitú hodnotu Dlhopisov a výnos Dlhopisov, a
 - (ii) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatnosti, 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 1,33-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu vydaného v rámci príslušnej Emisie.

- 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 [•] EUR (slovom [•] eur).

2. Status Ručiteľského vyhlásenia

Záväzky 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 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 príjemcom 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 Slovenskej republiky 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 Slovenskej republiky 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:

- (i) je oprávnený platne vystaviť toto Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia,
- (ii) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie tohto Ručiteľského vyhlásenia, a
- (iii) 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.

Alto Investments j. s. a.

Dátum: [•]

Miesto: Bratislava

Meno:

Funkcia: konateľ

Meno:

Funkcia: konateľ

Emitent s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho.

Alto Funding 2, s. r. o.

Dátum: [•]

Miesto: Bratislava

Meno:

Funkcia: konateľ

Meno:

Funkcia: konateľ

EMITENT

Alto Funding 2, s. r. o.
Bottova 1/1
811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto
Slovenská republika

RUČITEĽ

Alto Investments j. s. a.
Bottova 1/1
811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto
Slovenská republika

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

D.P.F., spol. s r.o.
Černicová 6
831 01 Bratislava
Slovenská republika

AUDÍTORI RUČITEĽA

BDO Audit, spol. s r. o.
Pribinova 10
811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto
Slovenská republika

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Žižkova 9
811 02 Bratislava
Slovenská republika