

HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.

(spoločnosť s ručením obmedzeným registrovaná v Slovenskej republike)



Dlhopisový program vo výške do 120 000 000 EUR

pre dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením

HB Reavis Holding S.A.

(akciová spoločnosť registrovaná v Luxemburskom vojvodstve)

HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o., so sídlom Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 53 759 702, LEI: 097900CAKA0000036641, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 152833/B (ďalej len **Emitent**) schválila program vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote do 120 000 000 EUR (ďalej len **Program**), na základe ktorého môže priebežne alebo opakovane vydávať emisie nepodriadených 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**). Dlhopisy môžu byť vydávané na účely financovania projektov alebo aktív spĺňajúcich požiadavky na životné prostredie (takéto Dlhopisy ďalej len **Zelené Dlhopisy**). Všetky Dlhopisy budú v každom prípade vydávané v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, predovšetkým v zmysle zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) a zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**).

Závazky z Dlhopisov budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie** alebo **Ručenie**) spoločnosti HB Reavis Holding S.A., založenej a existujúcej podľa práva Luxemburského veľkovojsvodstva ako akciová spoločnosť (*société anonyme*), so sídlom 21 rue Glesener, L-1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovojsvodstvo, zapísanej v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovojsvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 156287 (ďalej len **Ručiteľ**), ktorá je materskou spoločnosťou skupiny HB Reavis (ďalej len **Skupina HB Reavis**), v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov do celkovej výšky 180 000 000 EUR a vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,5-násobku menovitej hodnoty daného Dlhopisu.

Tento dokument pripravený Emitentom predstavuje základný prospekt (ďalej len **Základný prospekt**) pre Dlhopisy vydávané v rámci Programu a bol pripravený podľa článku 8 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len **Nariadenie o prospekte**), podľa Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/979 zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa Nariadenie o Prospekte, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy týkajúce sa kľúčových finančných informácií v súhrne prospektu, uverejnenia a klasifikácie prospektov, inzerátov na cenné papiere, dodatkov k prospektu a notifikačného portálu, a ktorým sa zrušuje delegované nariadenie Komisie (EÚ) č. 382/2014 a delegované nariadenie Komisie (EÚ) 2016/301 a podľa článku 25 a príloh 6, 7, 14, 15 a 21 Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/980 zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa Nariadenie o Prospekte, pokiaľ ide o formát, obsah, preskúmanie a schvaľovanie prospektu, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a ktorým sa zrušuje nariadenie Komisie (ES) č. 809/2004 (ďalej len **Delegované nariadenie o prospekte**).

Základný prospekt bude schválený Národnou bankou Slovenska (ďalej aj **NBS**), príslušným orgánom Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch pre 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.

Základný prospekt je platný do 16. júna 2022. 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 120 000 000 EUR (alebo ekvivalent v cudzej mene). Minimálna splatnosť akýchkoľvek Dlhopisov vydaných v rámci Programu je 12 mesiacov (vrátane), maximálna splatnosť nie je stanovená.

Konečné podmienky pripravené Emitentom pre konkrétnu emisiu Dlhopisov vydávanú v rámci Programu budú predložené NBS a zverejnené, a to najneskôr v deň začatia verejnej ponuky alebo začatia obchodovania s Dlhopismi na regulovanom trhu (ďalej len **Konečné podmienky**), a to aj v prípade emisií Dlhopisov ponúkaných bez povinnosti zostaviť a zverejniť prospekt v zmysle článku 1 ods. 4 Nariadenia o prospekte. V Konečných podmienkach budú uvedené aj tie údaje 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 Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 117/B (ďalej len **BCPB**), ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie.

Základný prospekt zo dňa 9. júna 2021.

Aranžér a Vedúci manažér

Slovenská sporiteľňa, a.s.

OBSAH

1.	Všeobecný opis Programu	2
2.	Rizikové faktory	5
3.	Prehlásenie zodpovednosti	15
4.	Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu	16
5.	Dostupné dokumenty	17
6.	Všeobecné informácie	18
7.	Upozornenia a obmedzenia	20
8.	Podmienky Dlhopisov	23
9.	Ponuka	43
10.	Formulár Konečných podmienok	46
11.	Informácie o Emitentovi	53
12.	Informácie o Ručiteľovi	58
13.	Zdanenie	87
14.	Zoznam použitých definovaných pojmov a skratiek	89
15.	Prílohy	93

1. Všeobecný opis Programu

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

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

Emitent:	HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o., so sídlom Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 53 759 702
Identifikátor právnickej osoby Emitenta (LEI):	097900CAKA0000036641
Ručiteľ:	HB Reavis Holding S.A., so sídlom 21 rue Glesener, L-1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovojsvodstvo, zapísaný v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovojsvodstva (<i>Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg</i>) pod číslom B 156287
Identifikátor právnickej osoby Ručiteľa (LEI):	5493008S3YTQP20YS91
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 „ <i>Rizikové faktory</i> “.
Opis:	<p>Program vydávania dlhových cenných papierov v objeme do 120 000 000 EUR, na základe ktorého je Emitent oprávnený priebežne alebo opakovane vydávať nepodriadené Dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa. Takéto Dlhopisy môžu tiež byť vydané ako Zelené Dlhopisy.</p> <p>Všetky Dlhopisy budú v každom prípade vydávané v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.</p>
Aranžér:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
Administrátor, kótačný 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 120 000 000 EUR.
Vedúci manažér(i):	<p>Vedúcim manažérom v súvislosti s Dlhopismi je Slovenská sporiteľňa, a.s.</p> <p>V rámci Programu môžu byť Emitentom menovaní ďalší Vedúci (spolu) manažéri vo vzťahu k jednotlivým emisiám Dlhopisov. Slovenská sporiteľňa, a.s. alebo ktorýkoľvek vymenovaný Vedúci (spolu) manažér nenesú žiadnu zodpovednosť za informácie uvedené v Základnom prospekte.</p>
Distribúcia:	<p>Dlhopisy budú ponúkané:</p> <ul style="list-style-type: none">(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) na syndikovanom alebo nesyndikovanom základe prostredníctvom Vedúceho manažéra alebo Vedúcich (spolu) manažérov.
Meny:	Dlhopisy budú denominované v EUR, USD, CZK, HUF alebo inej mene uvedenej v príslušných Konečných podmienkach.

Lehoty splatnosti:	Dlhopisy budú mať lehoty splatnosti uvedené v príslušných Konečných podmienkach. Minimálna splatnosť akýchkoľvek Dlhopisov vydaných v rámci Programu je 12 (dvanásť) mesiacov (vrátane). Maximálna splatnosť nie je stanovená.
Emisný kurz:	Dlhopisy môžu byť vydávané za emisný kurz uvedený v Konečných podmienkach, ktorý pritom môže byť rovnaký, nižší alebo vyšší ako je menovitá hodnota Dlhopisov.
Forma Dlhopisov:	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: <ul style="list-style-type: none"> (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.
Právo Majiteľov požadovať odkúpenie Dlhopisov pri Významnom prevode:	Ak kedykoľvek pred konečným splatením všetkých emisií dlhopisov vydaných na základe Programu dôjde v jednej alebo viacerých súvisiacich transakciách počas 12 po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov k Predaju majetku, ktorého hodnota presiahne 40 % celkových konsolidovaných aktív Skupiny HB Reavis podľa poslednej zverejnenej účtovnej závierky Ručiteľa, bude sa táto okolnosť považovať za Významný prevod. Ak nastane Významný prevod, každý Majiteľ Dlhopisov bude oprávnený na základe žiadosti doručenej Emitentovi do 30 dní od dátumu Oznámenia o Významnom prevode požiadať Emitenta o odkúpenie všetkých ním vlastnených Dlhopisov a Emitent bude povinný takéto Dlhopisy odkúpiť a Majiteľovi Dlhopisov zaplatiť (i) 100 % Menovitej hodnoty a (ii) prípadnú pomernú časť úrokového výnosu, všetko najneskôr do 60 dní od dátumu Oznámenia o Významnom prevode.
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 príjemcom 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 BCPB, v súlade s príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a pravidlami BCPB.

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
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, sú uvedené nižšie.

Väčšina makroekonomických, prevádzkových, trhových a komerčných rizík uvedených nižšie sa vzťahuje na celú Skupinu HB Reavis. Keďže Ručiteľ je vrchnou holdingovou spoločnosťou Skupiny HB Reavis a Emitent je súčasťou Skupiny HB Reavis a spolu s ostatnými spoločnosťami v Skupine HB Reavis tvoria konsolidovaný celok, všetky riziká týkajúce sa Skupiny HB Reavis 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. 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

Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti

Emitent je účelovo založená spoločnosť založená na vydávanie dlhopisov, pričom jeho podnikateľská činnosť bude obmedzená na poskytovanie vnútro-skupinového financovania spoločností v skupine HB Reavis. 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.

Kreditné riziko a závislosť Emitenta od Skupiny HB Reavis

Vzhľadom na to, že Emitent poskytne prostriedky z emisie Dlhopisov ako vnútro-skupinové financovanie spoločnostiam v rámci Skupiny HB Reavis, schopnosť Emitenta splácať záväzky z Dlhopisov je závislá od schopnosti Skupiny HB Reavis a jednotlivých spoločností v nej zabezpečiť dostatok zdrojov na splácanie týchto záväzkov Emitenta. Činnosť Emitenta tiež závisí od zdieľania administratívnej, účtovnej a IT infraštruktúry Skupiny HB Reavis. Ak by jednotlivé spoločnosti zo Skupiny HB Reavis neboli schopné splácať záväzky voči Emitentovi alebo by prišlo k zlyhaniu administratívnej, účtovnej a IT infraštruktúry Skupiny HB Reavis, malo by to pravdepodobne nepriaznivý dopad na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikanie a schopnosť plniť svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko plyúce z rovnocenných pohľadávok

Kreditné riziko Emitenta môže zvyšovať skutočnosť, že akákoľvek spoločnosť zo Skupiny HB Reavis, ktorej Emitent formou vnútro-skupinového financovania poskytne časť alebo celý výťažok z emisie Dlhopisov, môže mať aj iné finančné zadĺženie voči tretím osobám, odlišným od Emitenta. Splatnosť pohľadávok tretích osôb pritom môže nastať pred splatnosťou finančného zadĺženia voči Emitentovi, čo môže mať dopad na schopnosť danej spoločnosti zo Skupiny HB Reavis plniť záväzky voči Emitentovi. Záväzky danej spoločnosti zo Skupiny HB Reavis voči Emitentovi môžu mať tzv. *pari passu* (rovnocenné) postavenie so záväzkami danej spoločnosti zo Skupiny HB Reavis voči takémuto veriteľovi (tretej osobe), čo môže v prípade nedostatočných zdrojov na strane danej spoločnosti zo Skupiny HB Reavis znamenať, že prípadný majetok danej spoločnosti zo Skupiny HB Reavis bude použitý k pomernej úhrade záväzkov ako voči Emitentovi tak aj voči takémuto veriteľovi (tretej osobe). Emitent tak nemusí dosiahnuť plné uspokojenie svojej pohľadávky.

Riziko stretu záujmov vlastníkov Emitenta a Majiteľov Dlhopisov

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

Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze

Emitent sa pravdepodobne v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) vydaním Dlhopisov dostane do krízy a je možné, že bude v kríze až do splatnosti Dlhopisov, čo bude vyplývať zo zverejnenej účtovnej závierky Emitenta za rok 2021, a tiež z následne zverejnených účtovných závierok. Krízou sa podľa

ustanovení § 67a a nasl. 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. Nakoľko Ručiteľské vyhlásenie bolo vystavené pri vyhotovení Základného prospektu, teda v čase, kedy sa Emitent nenachádza v kríze, podľa názoru Emitenta Ručenie na základe Ručiteľského vyhlásenia nepredstavuje zabezpečenie záväzkov Emitenta počas krízy a z tohto dôvodu by sa osobitný režim podľa § 67g a § 67h Obchodného zákonníka nemal uplatňovať na práva Majiteľov Dlhopisov zo záväzkov z Dlhopisov (najmä zaplatenie menovitej hodnoty Dlhopisov a výnosov Dlhopisov) zabezpečených Ručením a Majitelia Dlhopisov by nijakým spôsobom nemali byť obmedzení v rozsahu uspokojenia svojich práv z Dlhopisov na majetku Emitenta.

Ak by sa uplatnil režim podľa § 67h Obchodného zákonníka, v zmysle ktorého, ak Majiteľ Dlhopisov upíše Dlhopisy a v čase upísania (teda vzniku záväzku Emitenta z Dlhopisov) vedel, alebo z poslednej zverejnenej účtovnej závierky Emitenta mohol vedieť, že Emitent je v kríze, potom počas trvania krízy Emitenta alebo do vyhlásenia konkurzu, alebo povolenia reštrukturalizácie, môže Majiteľ Dlhopisov svoj nárok na úhradu pohľadávky z Dlhopisu zabezpečenej Ručiteľským vyhlásením uspokojiť od Emitenta iba v rozsahu, ktorý pripadá na rozdiel medzi výškou pohľadávky a hodnotou Ručenia; v ostatnom sa môže uspokojiť len z Ručenia. Keďže Ručiteľské vyhlásenie zabezpečuje pohľadávky z Dlhopisov bez rozdielu, Majiteľ Dlhopisov by v takom prípade síce nemal v právnom zmysle slova nárok voči Emitentovi (teda nebude môcť Emitenta žalovať na súde), avšak tento nárok bude môcť v plnom rozsahu priamo uplatniť voči Ručiteľovi na základe Ručiteľského vyhlásenia. Prípadná nezalost' či nedostatočné a nesprávne pochopenie týchto pravidiel vzťahujúcich sa na spoločnosť v kríze môže mať nepriaznivý vplyv na proces uplatňovania práv Majiteľa Dlhopisov voči Emitentovi.

Riziko dočasnej ochrany

Emitent môže v prípade finančných ťažkostí požiadať o dočasnú ochranu podnikateľov vo finančných ťažkostiach podľa osobitných predpisov slovenského práva prijatých v roku 2021. Žiadosť o poskytnutie takejto dočasnej ochrany musí byť, okrem iného, podložená súhlasom nadpolovičnej väčšiny veriteľov Emitenta, pričom táto nadpolovičná väčšina je počítaná podľa výšky ich pohľadávok. Medzi dôsledky poskytnutia dočasnej ochrany Emitentovi by patrili napríklad (i) nemožnosť rozhodnúť o začatí konkurzného konania voči Emitentovi; (ii) nemožnosť začatia výkonu zabezpečovacieho práva vzťahujúceho sa na podnik Emitenta, vec, právo alebo inú majetkovú hodnotu patriacu k podniku a (iii) obmedzenia pri zosplatnení záväzkov z Dlhopisov. V prípade priznania dočasnej ochrany Emitentovi, bude jej trvanie (vrátane možného predĺženia) maximálne v dĺžke šiestich mesiacov, pričom o poskytnutie dočasnej ochrany možno žiadať do 31. decembra 2022.

2.2 Rizikové faktory spojené s Ručiteľom a Skupiny HB Reavis

Rizikové faktory súvisiace s podnikateľskou činnosťou Ručiteľa a Skupiny HB Reavis

Negatívne dopady vírusového ochorenia COVID-19 na Ručiteľa a Skupinu HB Reavis

Skupina HB Reavis ani Ručiteľ nie sú momentálne schopní plne posúdiť dôsledky rozšírenia COVID-19 na ich budúcu finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť, avšak v závislosti od ďalšieho vývoja situácie, môžu byť dopady negatívne a významné.

Negatívny dopad pandémie COVID-19 sa podpísal aj pod vykázanú stratu po zdanení vo výške 113,9 milióna EUR v konsolidovaných hospodárskych výsledkoch Ručiteľa za rok 2020. Táto strata bola spôsobená predovšetkým negatívnym precenením investičného majetku z dôvodu konzervatívnejšieho pohľadu znalcov v podobe očakávanej výnosnosti investorov (z anglického slova „yield“), čo malo dopad na negatívne precenenie majetku v sume 74,2 milióna EUR. Celkové konsolidované výsledky Ručiteľa za rok 2020 tiež ovplyvnili negatívne faktory ako sú posunutia termínov dokončenia projektov vo fáze výstavby (Nivy Mall približne o 10 mesiacov, Bloom Clerkenwell a Forest približne o 3 mesiace), ako aj strata niektorých nájomníkov (napr. projekt Bloom Clerkenwell), respektíve celkové spomalenie leasingového trhu (napríklad projekt Nivy Tower, Forest a Bloom Clerkenwell). Tieto štyri projekty (Nivy Mall, Forest, Bloom Clerkenwell a Nivy Tower) a spomínané faktory sa celkovo podieľali na negatívnom precenení investičného majetku v sume 67,9 milióna EUR, a výrazne tak prispeli k tomu, že vykázané precenenie investičného majetku za spomínané obdobie bolo len 28,7 milióna EUR v porovnaní s precenením investičného majetku v roku 2019, 519,4 milióna EUR, a v roku 2018, 194,8 milióna EUR v konsolidovaných výsledkoch Ručiteľa.

Rozsah, v akom bude pandémia COVID-19 ovplyvňovať podnikateľské, prevádzkové a finančné výsledky Skupiny HB Reavis a Ručiteľa, bude závisieť od mnohých vyvíjajúcich sa faktorov, ktoré Skupina HB Reavis ani Ručiteľ nemusia byť schopní presne predvídať, vrátane vládnych, podnikateľských, ale aj individuálnych krokov, ktoré boli a sú prijímané v reakcii na pandémiu COVID-19, a ktoré môžu mať negatívny vplyv na hospodársku činnosť Skupiny HB Reavis a Ručiteľa. V prípade Skupiny HB Reavis sa z povahy jej predmetu činnosti môžu negatívne dopady prejaviť najmä zníženým dopytom po prenájme priestorov v komerčných nehnuteľnostiach, znížením hodnoty trhových aktív (nehnuteľností) pri oceňovaní či komplikovanejším predajom vlastnených aktív. Dôsledky pandémie COVID-19 môžu tiež zvýšiť finančné

náklady Skupiny HB Reavis a Ručiteľa alebo spôsobiť, že získanie dodatočného financovania a refinancovanie Skupiny HB Reavis 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, v Európskej únii a na Slovensku a v súvislosti s rozšírením vírusového ochorenia COVID-19 (vrátane opakovaných vln pandémie), by mohol mať negatívny dopad na Skupinu HB Reavis a Ručiteľa.

Skupina HB Reavis čelí rizikám vo vzťahu k jej developerským aktivitám

Skupina HB Reavis je pri každom jednotlivom projekte vystavená viacerým rizikám súvisiacich s developerskými aktivitami. Proces developmentu zahŕňa všetky činnosti spojené s každým jednotlivým projektom, počnúc nadobudnutím pozemkov alebo majetku cez koncepcnú a projektovú fázu, fázu procesu udeľovania povolení, fázu výstavby, nájmu a správy nehnuteľností až po prípadný odpredaj projektu. V každej tejto fáze procesu môžu nastať rôzne nepredpokladané udalosti, ktoré môžu viesť k prieťahom a dodatočným nákladom, čo môže mať podstatný nepriaznivý dopad na Skupinu HB Reavis.

Skupina HB Reavis nemusí byť schopná úspešne zrealizovať svoje stratégie alebo dosiahnuť svoje finančné alebo investičné ciele

Skupina HB Reavis má vo svojom portfóliu projekty a pozemky určené na budúcu výstavbu približne 1,1 milióna m² GLA komerčných priestorov. Realizácia stratégie Skupiny HB Reavis vrátane prípadnej expanzie na nové trhy a zavedenia nových produktových radov a následne dosiahnutie jej finančných a investičných cieľov za súčasných alebo budúcich trhových podmienok však nemusia byť úspešné a môžu negatívne ovplyvniť hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Skupiny HB Reavis. Takisto kapitálové výdavky Skupiny HB Reavis 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 HB Reavis dokončiť určitý developerský projekt v rámci odhadovaného rozpočtu. Také zvýšenie výdavkov môže nepriaznivo ovplyvniť marže a ziskovosť a v konečnom dôsledku mať nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú situáciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny HB Reavis.

Riziko nepriaznivej makroekonomickej a politickej situácie s ohľadom na geografickú koncentráciu

Výsledky podnikateľskej činnosti Skupiny HB Reavis v krajinách jej pôsobenia (Česká republika, Maďarsko, Nemecko, Poľsko, Slovensko a Spojené kráľovstvo) sú primárne závislé od makroekonomickej a politickej situácie týchto krajín, pričom významné riziko predstavuje aj koncentrácia umiestnenia aktív na slovenskom a poľskom realitnom trhu a tiež trhu v Spojenom kráľovstve. V týchto troch štátoch bol k 31. decembru 2020 umiestnený až 76 % podiel celkového nehnuteľného majetku Skupiny HB Reavis.

Finančné a hospodárske výsledky Skupiny HB Reavis môžu byť teda priamo alebo nepriamo ovplyvnené, okrem iných faktorov politickou situáciou, rastom HDP, národných príjmov, infláciou, demografickými faktormi, mierou nezamestnanosti, rastom reálnych príjmov, monetárnou a daňovou politikou, úrokovými sadzbami a tiež celkovú úroveň investícií v krajinách pôsobenia Skupiny HB Reavis a prevažne v krajinách, s vyššou koncentráciou pôsobenia Skupiny HB Reavis ako sú: Slovensko, Poľsko a Spojené kráľovstvo. Od 31. januára 2020 prestalo byť Spojené kráľovstvo členom Európskej únie a od 1. januára 2021 skončila platnosť prechodného obdobia. Tým sa zvýšilo riziko možného negatívneho dopadu na hospodárstvo v danej krajine. Zatiaľ však nie je možné presne určiť vplyv tejto udalosti a/alebo ďalších súvisiacich záležitostí na podnikanie Skupiny HB Reavis.

Riziko koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi priestormi

Skupina HB Reavis je vystavená riziku koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi priestormi, ktorý k 31. decembru 2020 tvoril viac ako 88 % jej celkového dlhodobého majetku a viac ako 95 % príjmu z nájmu a podobných príjmov. Dopyt po kancelárskych priestoroch a schopnosť nájomcov uhrádzať dohodnuté nájomné môžu byť významne ovplyvnené napríklad trendom hospodárskeho vývoja, zamestnanosti alebo inými faktormi, ako sú nové trendy spôsobu práce, napríklad práca z domu.

Kancelársky segment môže tiež ovplyvniť meniace sa prostredie, napríklad faktory ako sú kvalita pracovného prostredia pre zdravie svojich zamestnancov, doprava, dopad budovy na životné prostredie a inteligentné riešenia. Všetky tieto faktory začínajú vstupovať do rozhodnutia spoločností o prenájme nehnuteľností. Vďaka dynamickému vývoju meniaceho sa prostredia sa zvyšuje tlak na flexibilitu a kvalitu lízingových služieb. Okrem toho globálna pandémia spôsobená vírusovým ochorením COVID-19 prinútila mnoho spoločností zvýšiť alebo vytvoriť pracovné prostredie z domu („home office“), čo by mohlo mať negatívny vplyv na celkový dopyt po kancelárskych priestoroch. Nemožno zaručiť, že Skupina HB Reavis bude schopná reagovať na tieto požiadavky a trendy včas a efektívne, alebo že dokončené alebo rozvíjajúce sa projekty budú vyhovovať meniacim sa požiadavkám trhu. To môže mať za následok uvoľnenie priestorov v niektorých projektoch alebo nižší dopyt po kancelárskych priestoroch, čo môže mať zásadný nepriaznivý vplyv na podnikanie, finančné podmienky, vyhliadky a / alebo výsledky činnosti Skupiny HB Reavis.

Nepriaznivý vplyv môže mať aj dopad pandémie COVID-19 na hospodárstvo alebo zmenu spôsobu vykonávania práce, obzvlášť pokiaľ by jej vplyv a súvisiace ochranné opatrenia pretrvali po dlhšie obdobie alebo sa jej vplyvom znížil celkový dopyt po kanceláriách. Skupina HB Reavis súťaží o nájomcov s lokálnymi a medzinárodnými developermi, súkromnými investormi, fondami investujúcimi do nehnuteľností, ako aj inými vlastníkami 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 HB Reavis pri udržiavaní alebo zvyšovaní miery obsadenosti, dohadovaní podmienok nájomných zmlúv a podobne môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na podnikanie, finančnú situáciu, vyhladky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny HB Reavis.

Riziko investície do nových produktových radov

Od roku 2016 rozšírila Skupina HB Reavis svoj produktový rad Workspace-as-a-Service (ako HubHub, Qubes, Symbiosy, Origameo, More a SET) (ďalej len **WaaS**), ktorý poskytuje rôzne služby v súvislosti s developmentom, prevádzkou a využívaním jej nehnuteľností. V rámci svojej obchodnej stratégie Skupina HB Reavis očakáva, že nové produktové rady WaaS zvýšia hodnoty v prípade prenájmu a predaja nehnuteľností, pri ktorých sú tieto služby poskytované.

Jednou z významných iniciatív produktového radu WaaS je nová technologická platforma Symbiosy, ktorá transformuje budovy z jednoduchej stavby na stavby s inteligentnými technologickými vstupmi. Pri doručení a následnom poskytovaní tohto komplexného produktu zákazníkom je Skupina HB Reavis okrem vlastného vývoja do značnej miery závislá na dodávateľoch technologických systémov. Pri vývoji či prevádzkovaní produktu môžu nastať chyby a v dôsledku závislosti od dodávateľov nemusí byť Skupina HB Reavis schopná doručiť produkty v kvalite a čase tak, ako sa zaviazala svojim klientom. Existuje preto riziko, že Skupine HB Reavis vzniknú značné záväzky, vrátane finančných záväzkov z titulu omeškania. Neplnenie takýchto záväzkov môže mať nepriaznivý dopad na jej podnikanie, finančnú situáciu, vyhladky a/alebo výsledky hospodárenia.

Skupina HB Reavis je vystavená kreditnému riziku zo strany svojich nájomcov

Skupina HB Reavis 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 opätovného prejedania 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, zníženie príjmov, zvýšenie nákladov alebo zhoršenie 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 HB Reavis. Neplnenie platobných záväzkov zo strany nájomcov môže mať vplyv nielen na schopnosť Skupiny HB Reavis 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 HB Reavis, napríklad nutnosť nahradenia nájomcu, čo by v krátkom čase a za podobných podmienok nemuselo byť možné. Zároveň vystaňovanie nájomcov neplatiacich nájomné, môže byť nákladné a časovo náročné. Čas, ktorý je potrebný k vystaňovaniu nájomcov neplatiacich nájomné, nie je obvykle stanovený zákonom a líši sa prípad od prípadov. Navyše, stanovenie termínu súdneho pojednávania môže v niektorých prípadoch trvať až niekoľko mesiacov.

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

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

Skupina HB Reavis s cieľom financovať svoj rast získala významný objem dlhového financovania (predovšetkým vo forme bankových úverov a dlhopisov), a to na úrovni jednotlivých SPV (Special Purpose Vehicle), ako aj na úrovni Skupiny HB Reavis. K 31. decembru 2020 bol nesplatený dlh Skupiny HB Reavis vo výške 1,37 miliardy EUR (konsolidovaný v súlade s IFRS, vrátane dlhu kvalifikovaného ako finančný lízing). Skupina HB Reavis sa okrem toho v súčasnosti snaží dosiahnuť vyššiu úroveň čistého zadlženia na financovanie svojho podnikateľského plánu.

Keďže značná časť majetku Skupiny HB Reavis je v konsolidovanej účtovnej závierke vykázaná v reálnej hodnote, významné zmeny cien nehnuteľností by mohli spôsobiť rýchle výkyvy úrovne jej čistého zadlženia. Okrem toho konsolidované úrovne dlhu Skupiny HB Reavis nemusia nevyhnutne odrážať úroveň zadlženia jednotlivých nehnuteľností a projektových spoločností SPV, z ktorých niektoré môžu byť vysoko zadlžené.

Všetky hlavné úvery a/alebo dlhopisy Skupiny HB Reavis obsahujú dojednania, ktoré vyžadujú dodržiavanie určitých finančných ukazovateľov a záväzkov, vrátane pomeru výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti, výšky úveru k nákladom na nehnuteľnosť, koeficientu dlhu k splátkam úrokov, zákazu poskytnúť zabezpečenie a podobných záväzkov. Nutnosť dodržiavať tieto finančné ukazovatele a záväzky by mohla brániť Skupine HB Reavis prijímať ďalšie dlhové financovanie a rozširovať svoju podnikateľskú činnosť.

V prípade nepriaznivých trhových podmienok a nedostupného financovania by Skupina HB Reavis 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 31. decembru 2020 predstavovala 192,7 milióna EUR. V prípadoch nedostatočných hotovostných rezerv môže byť Skupina HB Reavis nútená odpredať majetok za nižšiu ako trhovú hodnotu za účelom zvýšenia rezerv a/alebo úhrady splatného dlhu, čo môže mať podstatný nepriaznivý dopad na majetok Skupiny HB Reavis a hodnotu jej zabezpečenia.

Problémy financujúcich bánk Skupiny HB Reavis môžu viesť k zmene úverovej politiky, nechote poskytovať nové úvery alebo k predaju úverových portfólií alebo úplného výpredaja úverov. Zhoršenie úverovej bonity na strane finančnej

inštitúcie počas fázy čerpania môže spôsobiť, že nevyčerpaná časť úverového rámca nebude Skupine HB Reavis k dispozícii.

Skupina HB Reavis je vystavená rizikám spojených s nedostatočnou likviditou svojho portfólia

Skupina HB Reavis sa pri svojej činnosti spolieha na svoju schopnosť odpredať svoje developované nehnuteľnosti na financovanie ďalšej developerskej činnosti a expanziu súboru projektov prostredníctvom opätovného investovania tržieb z odpredajov. Akákoľvek neschopnosť predat' projekty v plánovanom čase a za adekvátnu cenu môže viesť k odkladom, prieťahom alebo zrušeniam niektorých projektov, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú situáciu, vyhladky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny HB Reavis.

Trh nehnuteľností je vo všeobecnosti v porovnaní s trhmi iných aktív relatívne nelikvidný. Ak bude potrebné, aby Skupina HB Reavis z akéhokoľvek dôvodu v krátkom čase speňažila časť svojho portfólia, vrátane získania finančných prostriedkov na svoju prevádzku alebo splatenie nesplatených dlhových, Skupina HB Reavis 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 HB Reavis inak 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 HB Reavis.

Skupina HB Reavis môže navyše podliehať obmedzeniam pokiaľ ide o jej schopnosť predávať nehnuteľnosti v súlade so záväzkami obmedzujúcimi odpredaj majetku v úverových zmluvách Skupiny HB Reavis.

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

S ohľadom na skutočnosť, že Skupina HB Reavis vykonáva významnú časť svojej činnosti v krajinách mimo eurozónu, vrátane Poľska, Spojeného kráľovstva, Českej republiky a Maďarska, a jej pohľadávky a záväzky zvyčajne vznikajú v iných menách ako EUR, je Skupina HB Reavis vystavená menovému riziku voči príslušným cudzím menám. K 31. decembru 2020 predstavoval podiel dlhodobého nehmotného majetku v krajinách, kde je lokálna mena iná ako EUR celkovo 67 % (z toho Poľsko 29,7 %, Spojené kráľovstvo, 22,2 %, Maďarsko 12,1 % a Česko 2,5 %).

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

Za rok 2020 všetky lokálne meny, v krajinách kde Skupina HB Reavis pôsobí, výrazne oslabili voči EUR, a to v rozpätí približne od 3 % do 10 %, čo prispelo negatívnou sumou vo výške 110,2 milióna EUR k vykázaniu celkovej súhrnnej straty vo výške 183,8 milióna EUR v konsolidovaných finančných výkazoch Ručiteľa za toto obdobie. Nepriaznivé zmeny výmenných kurzov cudzích mien preto majú a môžu v budúcnosti mať negatívny dopad na hodnotu investícií, ziskovosť a na peňažné toky Skupiny HB Reavis, pričom nemožno dať žiadnu záruku že takéto straty nemôžu byť v budúcnosti vyššie ako takáto strata vykázaná za rok 2020.

Riziko získania nového kapitálu, zmeny stratégie a vstupu nového investora

Skupina HB Reavis nevyklučuje, že za účelom dosiahnutia svojich rastových plánov môže manažment Skupiny HB Reavis rozhodnúť o prehodnotení stratégie a zvážiť odpredanie časti majetku, vstup nového investora, poprípade vstup na burzu prostredníctvom úvodnej verejnej ponuky (ďalej len **IPO**) za účelom získania nového kapitálu. Takéto získanie nového kapitálu môže so sebou priniesť nové riziká ako sú strata kontroly v dôležitých rozhodovaniach, zmena stratégie, vstup na nové trhy, poprípade odpredaj významnej časti majetku a straty konkurenčnej výhody. Takáto zmena by mohla spôsobiť, že Skupina HB Reavis výrazne zmení rozloženie svojho geografického pôsobenia, stratégiu a obchodný model. Odpredaj významnej časti majetku by viedol k výraznej zmene finančnej bilancie, kde na jednej strane by Skupina HB Reavis získala značnú finančnú hotovosť a na strane druhej by splatila významnú časť dlhu, ktorý súvisí s aktívami, ktoré sú súčasťou transakcie. Existuje riziko, že manažment nebude vedieť túto hotovosť investovať s požadovanou návratnosťou a stratégia, ako aj geografické pôsobenie, sa výrazne zmení v prospech štátov západnej Európy, ako sú Spojené Kráľovstvo a Nemecko, na úkor zníženia až straty pôsobenia v krajinách strednej Európy, ako sú Slovensko, Poľsko, Česko a Maďarsko.

Právne a regulačné rizikové faktory spojené s Ručiteľom a Skupinou HB Reavis

Skupina HB Reavis môže čeliť nárokom zo súdnych sporov, nárokom zo zodpovedností a iným sporom

Skupina HB Reavis môže čeliť sporom s nájomcami alebo inými obchodnými partnermi či klientami, čím môže byť nútená venovať značný čas a pozornosť manažmentu ich riešenia (prostredníctvom súdnych sporov, vyrovnania alebo iným spôsobom). Každé takéto riešenie by mohlo zahŕňať výplatu významnej náhrady škody alebo vynaloženie výdavkov

Skupinou HB Reavis. Okrem toho by súčasťou akéhokoľvek takéhoto riešenia mohol byť súhlas Skupiny HB Reavis s podmienkami obmedzujúcimi jej podnikateľskú činnosť. Skupina HB Reavis v súčasnosti nečelí žiadnemu súdnemu sporu, ktorý by mohol mať významný negatívny vplyv na hospodárenie Skupiny HB Reavis.

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

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 HB Reavis 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 povest' a na to, ako jej cieľoví nájomcovia vnímajú jej podnikanie, nehnuteľnosti a projekty.

Ak sa stavebná spoločnosť alebo subdodávateľ, ktorého služby sa využívajú pri developmente, stane platobne neschopným alebo zanikne, môže sa stať, že nebude možné uplatniť voči nemu nároky zo záruk a zodpovednosti za vady. Skupine HB Reavis 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 HB Reavis a znížiť reálnu hodnotu dotknutých nehnuteľností, ktoré Skupina HB Reavis vlastní. Okrem toho tieto straty a náklady nemusia byť pokryté poistením Skupiny HB Reavis z poistenia profesijnej zodpovednosti, a ani zárukami stavebnej spoločnosti alebo subdodávateľov.

Skupina HB Reavis je vystavená rizikám spojených s ochranou zdravia, bezpečnosti a životného prostredia pri realizácii nového developmentu

S podnikaním v oblasti nehnuteľností sú spojené riziká týkajúce sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia. Incident týkajúci sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia pri developerskom projekte Skupiny HB Reavis by mohol vystaviť zamestnancov, dodávateľov alebo subdodávateľov Skupiny HB Reavis, prípadne širokú verejnosť, riziku úrazu alebo smrti. Mohol by tiež viesť k potenciálnym súdnym sporom, významným sankciám alebo poškodeniu dobrej povesti Skupiny HB Reavis.

Na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Skupiny HB Reavis (vrátane na základe dlhodobého prenájmu) sa môže vyskytnúť kontaminácia pôdy, nebezpečné látky alebo iné zvyškové znečistenie a environmentálne riziká. Príkladmi sú nehnuteľnosť Forest vo Varšave, ktorá si v roku 2017 vyžiadala významnú sanáciu kontaminácie pôdy, nehnuteľnosť Agora v Budapešti, ktorá má zvyškové znečistenie v brownfield zóne a Nivy Zone v Bratislave, ktorá má zvyškové znečistenie čiastočne odstránené počas výstavby lokality Twin City. Aj keď v odvetví nehnuteľností je takéto znečistenie relatívne bežné, najmä pokiaľ ide o brownfield projekty, Skupina HB Reavis znáša 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 z dôvodu škôd a iného porušenia nárokov zo záruky voči Skupine HB Reavis. Sanácia akéhokoľvek znečistenia a súvisiace dodatočné opatrenia, ktoré môže byť Skupina HB Reavis povinná vykonať, by mohli mať negatívny dopad na Skupinu HB Reavis a spôsobiť jej vznik značných dodatočných nákladov. Skupina HB Reavis 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 HB Reavis prenajať alebo predať takúto nehnuteľnosť. Od Skupiny HB Reavis 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 HB Reavis.

Akéhokoľvek porušenie požiadaviek týkajúcich sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia, vrátane akéhokoľvek omeškania sa s reakciou na zmeny nariadení týkajúcich sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia, najmä vzhľadom na vývoj noriem Európskej únie a nové vykonávacie právne predpisy, môže viesť k sankciám za porušovanie predpisov. Monitorovanie a zabezpečovanie osvedčených postupov, týkajúcich sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia sa môže stať pre Skupinu HB Reavis v budúcnosti čoraz drahšie a riziká týkajúce sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia, sa môžu stať akútnejšími, pretože Skupina HB Reavis realizuje projekty väčšieho rozsahu alebo v obdobiach intenzívnej činnosti. Každé z vyššie uvedených rizík by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú situáciu, vyhladky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny HB Reavis.

Rizikové faktory spojené s prevádzkou a vnútornou kontrolou Skupiny HB Reavis

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

v rámci Skupiny HB Reavis, 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 HB Reavis.

Ak Skupina HB Reavis nedokáže udržať účinný systém vnútorných kontrol, nemusí byť schopná presne určiť finančné výsledky alebo primerane zabrániť vzniku podvodov

Na zabezpečenie spoľahlivých finančných správ a účinného predchádzania vzniku podvodov sú potrebné účinné vnútorné kontroly. S rozširovaním podnikania Skupiny HB Reavis sa jej vnútorné kontroly stávajú zložitejšími, pričom zabezpečenie toho, aby jej vnútorné kontroly zostali účinné, si bude vyžadovať podstatne viac zdrojov. Existencia akejkoľvek významnej slabiny vo vnútornej kontrole Skupiny HB Reavis nad finančným výkazníctvom by mohla tiež viesť k chybám v účtovných závierkach Skupiny HB Reavis, ktoré by mohli vyžadovať, aby Skupina HB Reavis prehodnotila svoje účtovné závierky.

Skupina HB Reavis čelí rizikám spojených so strategickými transakciami akými sú zlúčenia, akvizície a investície

Skupina HB Reavis priležitostne posudzuje potenciálne strategické akvizície alebo investičné príležitosti, pričom Skupina HB Reavis niektoré z týchto príležitostí vykonáva a využíva. Vzhľadom na svoj nepretržitý rast plánuje Skupina HB Reavis pokračovať alebo urýchliť svoje investície do nehnuteľností, projektových a technologických spoločností ako aj ďalšie investície. Všetky významné transakcie, ktoré Skupina HB Reavis uzaviera, by mohli byť podstatné pre jej finančnú kondíciu a výsledky hospodárenia. Proces akvizície a integrácie inej spoločnosti alebo technológie by mohol spôsobiť vznik nepredvídaných prevádzkových problémov a výdavkov a mohol by viesť k vzniku nepredvídaných záväzkov, za ktoré nie je možné podľa príslušných transakčných dohôd alebo inak získať náhradu.

2.3 Rizikové faktory spojené s Dlhopismi a Ručením

Rizikové faktory spojené s trhovými a obchodnými podmienkami

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 2020 hodnotu 1,9 % (Zdroj: Štatistický úrad SR).

Riziko spojené s výkyvmi na trhoch s finančnými nástrojmi v regióne

Ako výsledok reakcií medzinárodných investorov na udalosti na trhu jedného štátu alebo skupiny štátov sa môže prejaviť „efekt nákazy“, počas ktorého sa celý región alebo skupina investícií ocitne v nepriazni medzinárodných investorov. Trh s finančnými nástrojmi v Slovenskej republike alebo Slovenská republika samotná tak môžu byť vystavené negatívne dopadu nepriaznivého hospodárskeho alebo finančného vývoja v ostatných európskych štátoch alebo štátoch s podobným hodnotením kreditného rizika ako má Slovenská republika. Hospodárstvo Slovenskej republiky vrátane jej finančného trhu, úrovne HDP a zamestnanosti bolo nepriaznivo zasiahnuté takýmto efektom nákazy už niekoľkokrát, vrátane nedávnej svetovej hospodárskej krízy a pandémie COVID-19. Možno očakávať, že podobný vývoj v budúcnosti, napr. v dôsledku krízy na Ukrajine, spomalenia rastu čínskej ekonomiky, zhoršenia medzinárodných vzťahov medzi Európskou úniou, Ruskou federáciou a USA, vystúpenia Spojeného kráľovstva z Európskej únie alebo pretrvávania alebo prehĺbenia dlhovej krízy v eurozóne, bude mať nepriaznivý vplyv na hospodárstvo a finančný trh Slovenskej republiky a tým aj na hodnotu Dlhopisov.

Poplatky

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

Menové riziko

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

Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu

Emitent má v úmysle požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, 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 Vedúcimi manažérmi. Obchodovanie s Dlhopismi na BCPB môže byť z viacerých dôvodov pozastavené, prerušené alebo ukončené, pričom na takúto udalosť/udalosti nemusí mať Emitent žiaden vplyv. Emitent vzhľadom na predchádzajúce emisie dlhopisov spoločností zo Skupiny HB Reavis 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.

Rizikové faktory súvisiace s ustanoveniami Dlhopisov o vyplatení výnosu

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 (pre 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 jednotlivou **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 týkajúce sa ustanovení emisných podmienok Dlhopisov

Riziko zvýšenia objemu dlhového financovania Ručiteľa alebo oslabenia zabezpečenia

Napriek tomu, že nedodržanie limitu Finančného zadlženia Ručiteľa podľa Podmienok predstavuje Prípady 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 Ručiteľom na základe Ručiteľského vyhlásenia v menšej miere, ako keby k prijatiu takého dlhového financovania či zriadenia zabezpečenia na jeho majetok nedošlo.

Riziko predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

Emitent môže byť oprávnený za podmienok uvedených v príslušných Konečných podmienkach rozhodnúť o predčasnom splatení Dlhopisov, a to bez ohľadu na vôľu Majiteľov Dlhopisov. V takom prípade Emitent k stanovenému dňu predčasnej splatnosti zaplatí Majiteľom Dlhopisov ich menovitú hodnotu a pomernú časť úrokového výnosu akumulovaného do dňa predčasnej splatnosti. 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 bolo pôvodne očakávané.

Riziko právneho rámca týkajúceho sa Dlhopisov

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 môžu byť povinní zaplatiť dane alebo iné nároky či poplatky v súlade s právom a zvykosťami štátu, v ktorom dochádza k prevodu Dlhopisov alebo iného, v danej situácii relevantného štátu. V niektorých štátoch nemusia byť k dispozícii žiadne oficiálne stanoviská daňových úradov alebo súdne rozhodnutia k finančným nástrojom ako sú Dlhopisy. 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 splatení Dlhopisov vyplatená nižšia čiastka, ako pôvodne predpokladal.

Výnosy z Dlhopisov vyplácané niektorým kategóriám investorov podliehajú zrážkovej dani. Napríklad vo výške 19 % v prípade daňového rezidenta – fyzickej osoby – v Slovenskej republike a vo výške 35 % v prípade daňového rezidenta štátu, s ktorým nemá Slovenská republika uzatvorenú príslušnú zmluvu. 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

Závazky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené

Závazky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené. V prípade konkurzného konania na osobu 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 speňazenia veci, ktorou bola zabezpečená. Pohľadávky nezabezpečených veriteľov sa tak v zásade uspokojujú zo speňazenia majetku, ktorý nebol predmetom zabezpečenia, a to pomerne, pokiaľ výnos zo speňazenia nie je dostatočný na plné uhradenie všetkých nezabezpečených pohľadávok.

Riziko spojené s obmedzením výšky záväzkov Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia

Závazky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia sú obmedzené do celkovej výšky 1,5-násobku maximálneho objemu Dlhopisov, teda 180 000 000 EUR, a vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu. Z tohto vyplýva, že ak by ktorýkoľvek Majiteľ Dlhopisov uplatnil nárok voči Ručiteľovi z Ručiteľského vyhlásenia po tom, čo Ručiteľ už splnil alebo sa stal povinný splniť záväzky voči iným Majiteľom Dlhopisov vo výške 180 000 000 EUR, Ručiteľ nebude povinný na žiadne ďalšie plnenie voči takému Majiteľovi Dlhopisov. Podobne, ak by nárok ktoréhokoľvek Majiteľa Dlhopisov vo vzťahu k jednému konkrétnemu Dlhopisu presiahol 1,5-násobok Menovitej hodnoty daného Dlhopisu, Ručiteľ nebude povinný uspokojiť takýto nárok v časti presahujúcej 1,5-násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu.

Riziko vymáhania nárokov v rôznych jurisdikciách

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

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

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

V prípade úpadku, konkurzu alebo inej podobnej udalosti môže byť súdne konanie vo vzťahu k Ručiteľovi začaté aj v Luxemburskom veľkovoľvodstve. Takéto viac-jurisdikčné súdne konania sú spravidla komplikované a nákladné pre veriteľov a môžu mať za následok väčšiu neistotu a omeškanie týkajúce sa vynútiteľnosti práv z Ručiteľského vyhlásenia. Okrem toho nemožno jednoznačne určiť, v akej krajine by sa mohlo viesť v súvislosti s Ručiteľom konkurzné konanie. Príslušnosť insolvenčného súdu by sa posudzovala v závislosti od určenia centra hlavných záujmov Ručiteľa podľa

Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2015/848 z 20. mája 2015 o insolvenčnom konaní. Na Ručiteľa sa môžu preto vzťahovať aj iné právne predpisy ako insolvenčné predpisy štátov ich registrovaného sídla. Všetky tieto okolnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť schopnosť Majiteľov Dlhopisov vymôcť svoje práva vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia.

Rizikové faktory týkajúce sa osobitne Zelených Dlhopisov

Riziko súvisiace s použitím prostriedkov zo Zelených Dlhopisov

Konečné podmienky príslušnej emisie Dlhopisov môžu stanoviť, že zámerom Emitenta je použiť prostriedky získané z ponuky takýchto Dlhopisov špecificky na projekty a aktíva, ktoré podporujú klimaticky priateľské alebo iné účely týkajúce sa životného prostredia (ďalej aj **Zelené aktíva/projekty**). Potenciálni investori by mali zobrať do úvahy informácie uvedené v príslušných Konečných podmienkach týkajúce sa takéhoto účelu použitia prostriedkov a samostatne posúdiť relevantnosť či dostatočnosť takýchto informácií za účelom investície do takýchto Dlhopisov a prípadne vykonať ďalšie vlastné skúmanie alebo posúdenie podľa svojich potrieb.

Emitent nemôže žiadnym spôsobom zaručiť, že ním vybrané projekty alebo účely použitia ohľadom Zelených aktív budú spĺňať aj očakávania každého investora vo vzťahu k „zeleným“ alebo podobne označeným cieľom. Rovnako nemožno zaručiť, že vybrané projekty alebo použitia, resp. akékoľvek činnosti súvisiace so Zelenými aktívami nebudú mať žiadne (priame či nepriame) nepriaznivé environmentálne a/alebo iné obdobné vplyvy.

V súvislosti s použitím prostriedkov získaných z emisií Zelených Dlhopisov nemožno zaručiť, že takéto použitie bude kontinuálne spĺňať štandardy na takéto použitie, ktoré investori do Zelených Dlhopisov môžu očakávať v súvislosti s prívlastkom „zelené“ dlhopisy. K dátumu Základného prospektu nie je známa žiadna jednoznačná právna či regulačná definícia ani trhový konsenzus vo vzťahu k definícii pojmu „zelené“ dlhopisy.

Emitent zatiaľ nezostavil konečný Rámec Zelených Dlhopisov (tzv. *Green Bond Framework*) (ďalej len **Rámec**) a nemenoval žiadneho externého, nezávislého experta pre oblasť hodnotenia a vypracovanie stanoviska (ďalej len **Stanovisko**) v súvislosti s Rámcom, Zelenými aktívami a Zelenými Dlhopismi. Takéto Stanovisko by malo poskytnúť názor týkajúci sa určitých environmentálnych a/alebo iných obdobných úvah, týkajúcich sa súvisiacich environmentálnych a/alebo iných obdobných vplyvov na vydávanie Zelených Dlhopisov.

Takéto Stanovisko nebude tvoriť časť Základného prospektu a bude predstavovať len názor príslušného experta alebo samotného Emitenta a nie konštatovanie faktov. Majitelia Zelených Dlhopisov nebudú mať žiadne nároky voči poskytovateľovi Stanoviska. Navyše, ak Emitent nepoužije prostriedky získané z emisií Zelených Dlhopisov alebo nenaplní zámery Emitenta vo vzťahu k informačným povinnostiam a environmentálnym alebo sociálnym vplyvom, nebude to zakladať prípad porušenia podmienok Zelených Dlhopisov. Negatívna zmena alebo neúplné plnenie informačných povinností súvisiacich so Stanoviskom môže mať vplyv na hodnotu Zelených Dlhopisov a môže mať vplyv na určitých investorov, ktorých zámerom je investovať do Zelených Dlhopisov.

3. Prehlásenie zodpovednosti

HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o., so sídlom Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 53 759 702, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 152833/B (ďalej aj **Emitent**), v mene ktorej konajú spoločne konatelia Mgr. Peter Andrašina a Mgr. Peter Malovec vyhlasuje, že je výhradne zodpovedná za informácie uvedené v Základnom prospekte.

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

V Bratislave, dňa 9. júna 2021.

HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.



Mgr. Peter Andrašina

konateľ



Mgr. Peter Malovec

konateľ

4. Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu

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

- (1) Auditovaná mimoriadna individuálna účtovná závierka Emitenta pripravená v súlade so SAS k 31. máju 2021 (https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2021/05/Auditorska-sprava_HBR-Finance-SK-VIII_31.05.2021.pdf);
- (2) Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2019 pripravená v súlade s IFRS (https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2021/05/HB-Reavis-Holding-SA_CFS_2019_SK_final.pdf); a
- (3) Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2020 pripravená v súlade s IFRS (https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2021/05/HB-Reavis-Holding-SA_CFS_2020_SK.pdf).

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

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

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

5. Dostupné dokumenty

- (1) Dokumenty bezplatne prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://hbreavis.com/bond/hbreavisfinanceskviii/> do doby splatenia príslušnej emisie Dlhopisov:
- (a) Základný prospekt a jeho aktualizácie prostredníctvom dodatku/dodatkov k Základnému prospektu (ďalej len **Dodatok/Dodatky k Základnému prospektu**);
 - (b) príslušné Konečné podmienky, vyhotovené k jednotlivej emisii Dlhopisov;
 - (c) príslušný súhrn emisie (ak bude vyhotovený) vyhotovený k jednotlivej emisii Dlhopisov, ktorý bude priložený k príslušným Konečným podmienkam (ďalej len **Súhrn emisie**);
 - (d) zakladateľská listina Emitenta;
 - (e) spoločenská zmluva Ručiteľa / stanovy Ručiteľa;
 - (f) oznamy pre Majiteľov Dlhopisov príslušnej emisie Dlhopisov;
 - (g) zápisnice zo Schôdzí Majiteľov Dlhopisov príslušnej emisie Dlhopisov; a
 - (h) po jeho vyhotovení, Rámec Zelených Dlhopisov (tzv. *Green Bond Framework*).
- (2) Dokumenty bezplatne prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://hbreavis.com/bond/hbreavisfinanceskviii/> počas platnosti Základného prospektu:
- (a) Auditovaná mimoriadna individuálna účtovná závierka Emitenta k 31. máju 2021 pripravená v súlade so SAS;
 - (b) Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2019 pripravená v súlade s IFRS; a
 - (c) Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2020 pripravená v súlade s IFRS.

6. Všeobecné informácie

- (1) **Aranžér.** Emitent vymenoval Slovenskú sporiteľňu, a.s. za aranžéra pre celý Program.
- (2) **IAS 34.** V Základnom prospekte znamená IAS 34 medzinárodný štandard pre finančné výkazníctvo IAS 34 – Finančné vykazovanie v priebehu účtovného obdobia (ďalej len **IAS 34**).
- (3) **IFRS.** Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Ručiteľa vychádzajú z jeho účtovných závierok zostavených podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo vrátane výkazníctva podľa štandardu IAS 34 zavedeného Európskou Úniou (ďalej len **IFRS**).
- (4) **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.
- (5) **Kvalifikovaný investor.** Pojem „kvalifikovaný investor“ v akomkoľvek gramatickom tvare má v Základnom prospekte význam, aký mu prisudzuje článok 2 písm. e) Nariadenia o prospekte, pre účely ponuky v Slovenskej republike a inom členskom štáte Európskej únie.
- (6) **Meny.** V Základnom prospekte, ak nie je uvedené inak, odkazy na **EUR** alebo **euro** sa týkajú meny zavedenej na začiatku tretej etapy Európskej hospodárskej a menovej únie a ako sú definované v článku 2 nariadenia Rady (ES) č. 974/98 z 3. mája 1998 o zavedení eura v znení zmien a doplnení, zatiaľ čo odkazy na **PLN** sa vzťahujú na zákonnú menu Poľska, odkazy na **GBP** sa týkajú zákonnej meny Spojeného kráľovstva, odkazy na **CZK** sa vzťahujú na zákonnú menu Českej republiky a odkazy na **HUF** sa vzťahujú na zákonnú menu Maďarska.
- (7) **Prehľad týkajúci sa Zelených Dlhopisov.** Emitent predpokladá zostavenie vlastného Rámca Zelených Dlhopisov (tzv. *Green Bond Framework*), v ktorom budú uvedené bližšie informácie o výbere, hodnotení a monitorovaní projektov a aktív financovateľných prostredníctvom Zelených Dlhopisov. Dlhopisy s prívlastkom „zelené“ budú financovať alebo refinancovať projekty alebo aktíva spĺňajúce požiadavky na životné prostredie napr. zelené budovy. Rozdiel oproti Dlhopisom je v účele použitia prostriedkov z emisie a niektorých dodatočných informačných povinnostiach, ktoré budú uvedené v príslušných Konečných podmienkach. Zelené Dlhopisy budú v rámci Programu vydávané s rovnakým statusom ako Dlhopisy.
- (8) **Ručiteľské vyhlásenie.** Ručiteľské vyhlásenie za záväzky HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o. ako emitenta Dlhopisov, vydávaných v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 120 000 000 EUR je uvedené v prílohe č.1 Základného prospektu.
- (9) **SAS.** Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta vychádzajú z jeho účtovných závierok zostavených 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 Ing. Henrieta Molnárová, Narcisová 20, 979 01 Rimavská Sobota, Slovenská republika, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 651.
- (12) **Štatutárni audítori Ručiteľa.** Audítorm Ručiteľa je PricewaterhouseCoopers, Sociétés coopérative, so sídlom 2 rue Gerhard Mercator, L-2182 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 65477.
- (13) **Údaje overené audítorom.** Okrem údajov pochádzajúcich z auditovanej mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta a auditovaných konsolidovaných účtovných závierok Ručiteľa pre roky končiacie 31. decembra 2019 a 2020 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 emisíí 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) **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.

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

V Slovenskej republike je priamo aplikovateľné Nariadenie Brusel I (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 pre 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.

- (17) **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.
- (18) **Zverejnenia o Zelených Dlhopisoch.** Emitent bude uverejňovať informácie o Zelených Dlhopisoch v rozsahu uvedenom v príslušných Konečných podmienkach a v súlade s príslušnými právnymi predpismi v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://hbreavis.com/bond/hbreavisfinanceskviii/>. Akékoľvek informácie uverejnené Emitentom podľa predchádzajúcej vety nie sú zaradené odkazom do Základného prospektu a ani netvoria jeho časť.

7. Upozornenia a obmedzenia

(1) **Samostatné posúdenie investormi.** Potenciálny investor do Dlhopisov si musí sám podľa svojich pomerov určiť vhodnosť investície do Dlhopisov. Každý investor by mal predovšetkým:

- (a) mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, posúdenie výhod a rizík investície do Dlhopisov a zhodnotenie informácií obsiahnutých v tomto Základnom prospekte a jeho prípadných dodatkoch (nech už sú tieto informácie uvedené vo vyššie uvedených dokumentoch priamo alebo odkazom);
- (b) mať znalosti o primeraných analytických nástrojoch na ocenenie investícií do Dlhopisov a mať k nim prístup a byť schopný posúdiť vplyv investícií do Dlhopisov na svoju finančnú situáciu a/alebo na svoje celkové investičné portfólio, a to vždy v kontexte svojej konkrétnej finančnej situácie;
- (c) mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká spojené s investíciami do Dlhopisov vrátane možného kolísania hodnoty Dlhopisov;
- (d) úplne rozumieť Podmienkam, údajom uvedeným v tomto Základnom prospekte a byť oboznámený so správaním, či vývojom akéhokoľvek príslušného ukazovateľa alebo finančného trhu;
- (e) byť schopný vyhodnotiť (buď sám alebo s pomocou finančného poradcu) možné scenáre ďalšieho vývoja ekonomiky, úrokových sadzieb alebo iných faktorov, ktoré môžu mať vplyv na jeho investíciu a na jeho schopnosť niesť možné riziká.

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

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

Konkrétne Skupina HB Reavis v Základnom prospekte uvádza nasledujúce APM:

- (a) **Hodnota čistého majetku (NAV)** sa vypočítava z konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa ako súčet vlastného imania pripísaného vlastníkom Ručiteľa a odložených záväzkov z dane z príjmov (vrátane spoločných podnikov) znížený o pohľadávky a úvery poskytnuté subjektom spriaznených osôb pod spoločnou kontrolou.
- (b) **Pomer čistého zadĺženia** Skupiny HB Reavis je pomer medzi súčtom krátkodobých a dlhodobých pôžičiek a úverov Skupiny HB Reavis (vrátane pôžičiek spojených s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj, a bez ostatných zadĺžeností) znížený o hotovostné peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty Skupiny HB Reavis (vrátane peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov súvisiacich s aktívami klasifikovanými ako držané na predaj) a celkovými aktívami Skupiny HB Reavis.
- (c) **Pomer hrubého zadĺženia** Skupiny HB Reavis je pomer medzi súčtom krátkodobých a dlhodobých pôžičiek a úverov Skupiny HB Reavis (vrátane pôžičiek spojených s majetkom klasifikovaným ako držaný na predaj, a bez ostatných zadĺžeností) a celkovými aktívami Skupiny HB Reavis.

(3) **Iné ukazovatele.** Skupina HB Reavis tiež používa nasledovné pomery a iné ukazovatele zahrnuté v tomto Základnom prospekte:

- (a) **Hrubá hodnota výstavby (GDV)** je odhadovaná konečná hodnota projektu určená externými znalcami za predpokladu že je stavba dokončená a plne prenajatá. Vychádza z výhľadov a predpokladov znalca alebo manažmentu ohľadne maximálne dosiahnuteľných nájomov, výnosov, období bez nájomcov a nájomných stimulov.
- (b) **Hrubá prenajímateľná plocha (GLA)** vyjadruje celkovú plochu užívanú a obsadenú alebo v súčasnosti neprenajatej plochy nehnuteľnosti.
- (c) **Trhová hodnota** znamená odhadovanú sumu, za ktorú sa majetok môže vymieňať v deň ocenenia medzi ochotným kupujúcim a ochotným predávajúcim v nezávislej transakcii po riadnom prieskume trhu, pričom strany konajú vedome, obozretne a bez nátlaku. Trhová hodnota nehnuteľnosti (ak nie je odpredaná) je zvyčajne určovaná nezávislými znalcami – tretou stranou. V prípade nedávno nadobudnutých alebo odpredaných nehnuteľností sa ako trhová hodnota nehnuteľnosti používa skôr obstarávacia cena alebo

v prípade odpredaja predajná cena nehnuteľnosti, než hodnota stanovená nezávislým ocenením treťou stranou.

- (4) **Dôležité upozornenia ohľadom spoľahlivosti a aktuálnosti údajov.** Emitent potvrdil Aranžérovi, že Základný prospekt obsahuje všetky informácie, ktoré sú (v rámci Programu, emisie, ponuky a predaja Dlhopisov) podstatné; že takéto informácie sú vo všetkých podstatných ohľadoch pravdivé a presné a nie sú v žiadnom podstatnom ohľade zavádzajúce; že akékoľvek názory, predpovede alebo zámery vyjadrené v Základnom prospekte sú čestné, resp. uskutočnené čestným spôsobom a nie sú zavádzajúce v žiadnom podstatnom ohľade; že v tomto Základnom prospekte nie je opomenutá žiadna podstatná skutočnosť potrebná na to, aby takéto informácie, názory, predpovede alebo zámery (v súvislosti s Programom, emisiou, ponukou a predajom Dlhopisov) neboli zavádzajúce v žiadnom podstatnom ohľade; a že boli vykonané všetky náležité šetrenia na overenie týchto skutočností.

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

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

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

Informácie uvedené v častiach Základného prospektu 13. „Zdanenie“ a 6. „Všeobecné informácie“ – bod „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.

- (5) **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 pre účely verejnej ponuky niektorých emisií Dlhopisov v Slovenskej republike a prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. 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 uzročená 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 prediť, 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.

- (6) **Osobitné obmedzenia týkajúce sa MiFID II.** Konečné podmienky budú obsahovať základné údaje o analýze cieľového trhu pre Dlhopisy a vhodnosť kanálov na distribúciu Dlhopisov. 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.

- (7) **Schválenie Základného prospektu.** Pokiaľ nie je uvedené inak, sú všetky informácie v Základnom prospekte uvedené k dátumu jeho vyhotovenia. Základný prospekt môže byť aktualizovaný v zmysle článku 23 Nariadenia o prospekte formou dodatku k Základnému 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.

- (8) **Správcovia referenčných hodnôt.** Úroky splatné ohľadom Dlhopisov s pohyblivou úrokovou sadzbou budú vypočítané s odkazom na Referenčné hodnoty ako napr. EURIBOR, ktoré budú špecifikované v príslušných Konečných podmienkach. K dátumu Základného prospektu sú správcovia používaných Referenčných hodnôt zapísaní v registri správcov ESMA podľa článku 36 Nariadenia o Referenčných hodnotách.
- (9) **Úplnosť Základného prospektu.** Základný prospekt musí byť čítaný spolu so všetkými Dodatkami k Základnému prospektu a dokumentmi a údajmi, ktoré sú do Základného prospektu začlenené prostredníctvom odkazov (pozri časť 4. Základného prospektu, „*Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu*“). Úplnú informáciu o Emitentovi a Dlhopisoch je možné získať len kombináciou Základného prospektu (vrátane Dodatkov k Základnému prospektu a dokumentov a údajov zaradených prostredníctvom odkazov) a príslušných Konečných podmienok a príslušných Súhrnov emisií (ak budú vyhotovené).
- (10) **Zaokrúhľovanie.** Niektoré hodnoty uvedené v Základnom prospekte boli upravené zaokrúhlením. To okrem iného znamená, že hodnoty uvádzané pre rovnakú informačnú položku sa môžu na rôznych miestach mierne líšiť a hodnoty uvádzané ako súčet niektorých hodnôt nemusia byť aritmetickým súčtom hodnôt, z ktorých vychádzajú.
- (11) **Žiadne investičné odporúčanie.** Základný prospekt ani akékoľvek finančné informácie poskytnuté ohľadom Programu alebo emisie Dlhopisov neslúžia na poskytnutie základu pre kreditné alebo iné hodnotenie Emitenta, Ručiteľa alebo Dlhopisov. Základný prospekt ani žiadne Konečné podmienky nepredstavujú ponuku alebo výzvu na upisovanie alebo nákup akýchkoľvek Dlhopisov a nemajú byť považované za odporúčanie Emitenta, Ručiteľa, Aranžéra prípadne Vedúcich (spolu) manažérov alebo ktoréhokoľvek z nich, aby akýkoľvek príjemca Základného prospektu alebo Konečných podmienok upísal alebo kúpil akékoľvek Dlhopisy. Každý príjemca Základného prospektu alebo Konečných podmienok by mal vykonať vlastné preskúmanie a posúdenie podmienok (finančných alebo iných) Emitenta a Ručiteľa potrebných na uskutočnenie investičného rozhodnutia ohľadom Dlhopisov.

8. Podmienky Dlhopisov

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

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

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

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

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

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

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

1. Základné ustanovenia o Dlhopisoch a práva spojené s Dlhopismi

- (i) Dlhopisy sú vydávané spoločnosťou HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o., so sídlom Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 53 759 702, LEI: 097900CAKA0000036641 (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, Bratislava 814 80, IČO: 31 338 976, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 493/B (ďalej len **Centrálny depozitár**) podľa Zákona o cenných papieroch.
- (iii) Názov Dlhopisov je [**Názov**], pričom v prípade dlhopisu ktorý je kvalifikovaný ako zelený dlhopis, bude súčasťou názvu slovo „zelený“. ISIN Dlhopisov je: [**ISIN**]. [FISN Dlhopisov je: [**FISN**].] [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 Emisie je [**Celkový objem Emisie**] (ďalej len **Celkový objem Emisie**). Jednotlivé emisie Dlhopisov môžu byť Emitentom vydávané aj po častiach (tranžiach) v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona o dlhopisoch.

[Informácie týkajúce sa vydávania po tranžiach]

- (vi) Emisný kurz Dlhopisov predstavuje [**Emisný kurz**] z Menovitej hodnoty Dlhopisov (ďalej len **Emisný kurz**).
[Informácia o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV)]
- (vii) Dátum vydania Emisie bol stanovený na [**Dátum Emisie**] (ďalej len **Dátum Emisie**).
- (viii) 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 Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 117/B (ďalej len **BCPB** o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Emitent nemôže zaručiť,

že BCPB žiadosti Emitenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie vyhovie. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

- (ix) Dlhopisy sú vydávané v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 120 000 000 EUR v zmysle článku 8 Nariadenia o prospekte (ďalej len **Program**). Program bol schválený rozhodnutím konateľov Emitenta a rozhodnutím jediného spoločníka Emitenta, obe zo dňa 31. mája 2021.
- (x) 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.
- (xi) Majiteľ Dlhopisov má v súlade s Podmienkami právo na splatenie Menovitej hodnoty, vyplatenie výnosu, právo na účasť a na rozhodovanie na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie) a práva vyplývajúce z Ručenia. Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení podľa platných právnych predpisov, najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o konkurze**) a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch.
- (xii) 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.
- (xiii) Nebol ustanovený žiadny spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov alebo akýkoľvek iný zástupca Majiteľov Dlhopisov. Schôdza môže ustanoviť spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov v súlade so Zákonom o dlhopisoch.
- (xiv) Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená. K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu v Príslušnej evidencii.
- (xv) 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 záväzkov Emitenta

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

4. Zabezpečenie Dlhopisov

(i) Zabezpečenie Dlhopisov

Záväzky z Dlhopisov, najmä splatenie Dlhopisov a vyplatenie výnosu, budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti HB Reavis Holding S.A., spoločnosti založenej a existujúcej podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva ako akciová spoločnosť (*société anonyme*), so sídlom 21 rue Glesener, L-1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 156287 (ďalej len **Ručiteľ**) ktorá je materskou spoločnosťou Skupiny HB Reavis v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov (ďalej len **Ručenie**).

(ii) Ručenie

Ručiteľské vyhlásenie vo forme neodvolateľnej záruky (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**) bolo vystavené Ručiteľom a nadobudne účinnosť najneskôr ku dňu bezprostredne predchádzajúcemu Dátumu Emisie prvej Emisie vydané na základe Programu. Ručiteľ sa bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje každému Majiteľovi Dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek svoj peňažný záväzok z Dlhopisov v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 14 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, nepodmienečne a bezodkladne. 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.

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

5. Ostatné záväzky

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

(i) **Zákaz zriadenia zabezpečenia**

Emitent nezriadi a ani nepripustí akéhokoľvek 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 Príslušného zadĺženia alebo na zabezpečenie akéhokoľvek ručenia alebo odškodnenia vo vzťahu k akémukoľvek Príslušnému zadĺženiu bez toho, aby v tom istom čase alebo predtým poskytol dodatočné adekvátne zabezpečenie Dlhopisov podľa rozhodnutia Schôdze.

(ii) **Povinnosť dodržiavať finančné ukazovatele**

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

- (A) v ktorýkoľvek Deň ocenenia Pomer konsolidovanej zadĺženosti nesmie presiahnuť hodnotu 0,55; a
- (B) v ktorýkoľvek Deň ocenenia Pomer konsolidovanej zabezpečenej zadĺženosti nesmie presiahnuť hodnotu 0,475.

Každý výpočet ku ktorémukoľvek Dňu ocenenia sa vykoná v nasledujúci 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 % (na základe trhového ocenenia) súčasných investícií Skupiny HB Reavis 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 5(ii) sú splnené k bezprostredne predchádzajúcemu Dňu ocenenia. Administrátor sa môže spoľahnúť na toto osvedčenie bez ďalšieho overenia a okrem prípadov zjavnej chyby bude toto osvedčenie konečné a záväzné pre všetky strany.

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

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

- (B) Oznámenie Administrátorovi sa bude považovať za doručené a platne vykonané iba ak:
- (i) ho podpíšu osoby oprávnené konať za Emitenta a/alebo Ručiteľa a bude doručené najneskôr na tridsiaty Pracovný deň po príslušnom Dni vykazovania, v ktorý by sa podľa bodu 5(ii) vyžadovalo doručenie osvedčenia o splnení finančných ukazovateľov za obdobie, ktorého sa neplnenie týka;
 - (ii) budú v ňom uvedené celkové čisté sumy, ktoré Ručiteľ získal zvýšením základného imania, vydaním nových kapitálových nástrojov Ručiteľa a/alebo prijatím Podriadeného akcionárskeho úveru;
 - (iii) bude v ňom uvedený Deň ocenenia, ku ktorému sa vzťahuje skutočné alebo hroziace porušenie; a
 - (iv) ak sa náprava týka už nastaného porušenia ukazovateľa podľa bodu 5(ii), ale Ručiteľ rozhodne podľa bodu 5(iii)(A) vyššie v lehote 30 Pracovných dní od príslušného Dňa vykazovania, k oznámeniu musí byť priložené opravené osvedčenie o splnení finančných ukazovateľov s uvedením toho, že ukazovatele podľa bodu 5(ii) sú splnené po zohľadnení súm použitých na nápravu neplnenia finančných ukazovateľov.
- (C) Na účely tohto bodu 5(iii) sa budú čisté sumy, ktoré Ručiteľ získal zvýšením základného imania, vydaním nových kapitálových nástrojov Ručiteľa a/alebo prijatím Podriadeného akcionárskeho úveru považovať za prijaté v Deň ocenenia, vo vzťahu ku ktorému sa majú tieto zohľadniť ako náprava za nesplnenie akýchkoľvek ukazovateľov podľa bodu 5(ii).
- (D) Ak po vykonaní prepočtu podľa tohto bodu 5(iii) sú finančné ukazovatele splnené, záväzky podľa bodu 5(ii) sa budú považovať za splnené k príslušnému Dňu ocenenia, akoby k žiadnemu nesplneniu týchto ukazovateľov nedošlo a príslušné porušenie sa bude považovať za odstránené.

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

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

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

(v) **Obmedzené platby**

(A) Emitent a Ručiteľ nevykonajú nič z nižšie uvedeného a zabezpečia, že ani žiadna Dcérska spoločnosť priamo alebo nepriamo:

- (i) nevyhlási alebo nevyplatí akékoľvek dividendy, či už v hotovosti alebo inak, alebo nevykoná akúkoľvek inú platbu alebo výplatu (či už formou odkúpenia, nadobudnutia alebo inak) vo vzťahu k svojej Majetkovej účasti (okrem dividend, platieb alebo výplat splatných v prospech Ručiteľa alebo ktorejkoľvek jeho Dcérskej spoločnosti a okrem dividend alebo platieb splatných v podobe akcií Ručiteľa alebo splatných vo forme opcií, opčných listov alebo iných práv (okrem akéhokoľvek dlhového cenného papiera, ktorý je vymeniteľný alebo zameniteľný za Majetkovú účasť) na nadobudnutie týchto akcií Ručiteľa);
- (ii) dobrovoľne nekúpi, neodkúpi alebo inak nenadobudne alebo nestiahne z obehu za hodnotu akúkoľvek Majetkovú účasť Ručiteľa; alebo
- (iii) nevykoná akúkoľvek platbu v súvislosti s Finančným zadlžením Ručiteľa, ani nekúpi, neodkúpi, nezruší či inak nestiahne z obehu za hodnotu akékoľvek Finančné zadlženie Ručiteľa, ktoré je zmluvne podriadené záväzkom Ručiteľa vo vzťahu k Dlhopisom a/alebo Ručeniu, okrem výplaty úrokov alebo menovitej hodnoty (alebo ekvivalentných súm) ku dňu Stanovenej splatnosti alebo akémukoľvek Dňu výzvy na splatenie;

(všetky platby a úkony uvedené v bodoch vyššie spoločne ďalej len **Obmedzené platby**).

- (B) Zákaz vykonania Obmedzenej platby sa neuplatní ak v príslušnom čase vykonania Obmedzenej platby bude splnené že:
- (i) v dôsledku vykonania takejto Obmedzenej platby nenastane ani nepretrváva, a ani by nenastala žiadna Hrozba prípadu neplnenia alebo Prípád neplnenia; a
 - (ii) táto Obmedzená platba súhrnne spolu so všetkými ostatnými Obmedzenými platbami vyhlásenými alebo vykonanými počas jedného finančného roka nepresiahne vyššiu z týchto hodnôt:
 - (1) (X) pred Dňom účinnosti prvej verejnej ponuky 50 % Konsolidovaného čistého zisku Ručiteľa a (Y) po Dni účinnosti prvej verejnej ponuky 100 % 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) 3,00 % z Celkového konsolidovaného majetku Skupiny HB Reavis.
- (C) Okrem výnimky podľa bodu (B), 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 Prípád 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 EUR v akomkoľvek finančnom roku; alebo
 - (ii) Obmedzená platba spočíva vo výplate najviac 50 % 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 % z takejto platby a zostávajúca časť bude vyplatená v nasledujúcom finančnom roku alebo neskôr. Pre vylúčenie pochybností je to najviac 25 % Čistého hotovostného výnosu v prvom roku kedy vznikol na takúto platbu nárok a zvyšných 25 % 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 EUR, pokiaľ prijatá odplata nezodpovedá aspoň Skutočnej trhovej hodnote majetku, ktorý sa predáva, resp. s ktorým sa nakladá.
- Pri Predaji majetku za nepenažnú 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 EUR (alebo ekvivalent tejto sumy v inej mene alebo menách) musí určenie toho, či je takýto Predaj majetku v súlade s týmto bodom 5(vi), vychádzať z ocenenia Nezávislým znalcom vykonaným najneskôr 12 mesiacov pred takýmto Predajom majetku, pričom v tomto ocenení musí byť stanovená aj Skutočná trhovú hodnota prijatej nepenažnej 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, ktoré sa stane záväzkom Nástupníckej spoločnosti alebo akejkoľvek Dcérskej spoločnosti v dôsledku tejto transakcie, považovať za Finančné zadĺženie tejto Nástupníckej spoločnosti alebo tejto Dcérskej spoločnosti v momente realizácie danej transakcie) nenastala, nepretrváva a ani nevznikne žiadna Hrozba prípadu neplnenia alebo Prípad neplnenia záväzkov.

Na účely tohto bodu 5(vii) 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 5(vii), 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 povinný zverejniť v osobitnej časti svojho webového sídla (okrem ostatných dokumentov a informácií požadovaných právnymi predpismi):

- (A) kópiu auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny HB Reavis za daný finančný rok, vyhotovenú v súlade s IFRS spolu so správou nezávislého audítora Ručiteľa k nej, a to najneskôr do 180 dní od skončenia finančného roka Ručiteľa; a
- (B) kópiu neauditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny HB Reavis za dané polročné obdobie, vyhotovenú v súlade s IFRS, a to najneskôr do 90 dní od skončenia polročného obdobia.

6. Úrokový výnos

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

Dlhopisy budú úročené [Určenie úrokového výnosu] vo výške [[Úroková sadzba] alebo [Referenčná sadzba a Marža]] (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 BCPB.

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 volatilite 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 bánk pôsobiacich na slovenskom medzibankovom trhu 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 depozitov používať, použije sa namiesto Referenčnej sadzby sadzba, ktorá sa bude namiesto tejto sadzby bežne používať na trhu medzibankových depozitov. 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 neoprávnené zadržované alebo odmietnuté. V takom prípade bude aj naďalej narastať úrokový výnos pri Úrokovej sadzbe až do (A) dňa, kedy Majiteľom Dlhopisov budú vyplatené všetky k tomu dňu splatné čiastky v súlade s Podmienkami, alebo (B) dňa, kedy Administrátor oznámi Majiteľom Dlhopisov, že obdržal všetky čiastky splatné v súvislosti s danou Emisiou, ibaže by po tomto oznámení došlo k ďalšiemu neoprávnenému zadržaniu alebo odmietnutiu platieb, a to podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr.

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

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

Konvencia znamená jednu z nasledovných konvencií pre výpočet úrokového výnosu:

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

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

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

Act/Act (ICMA), čo znamená, že pre účely výpočtu sa berie do úvahy skutočný počet dní v príslušnom Úrokovom období vydelený Počtom dní aktuálneho (kalendárneho) roka. **Počet dní aktuálneho**

(kalendárneho) roka pre účely Podmienok znamená súčin skutočného počtu dní v príslušnom Úrokovom období a počtu Dátumov výplaty za aktuálny (kalendárny) rok.

(iv) **Stanovenie úrokového výnosu**

Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty a Úrokovej sadzby (vyjadrenej desatinným číslom) a príslušného zlomku dní vypočítaného podľa príslušnej Konvencie. Čiastka príslušného výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu vypočítaná podľa tohto bodu 6(iv) 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 doteraz vydané a nesplatené Dlhopisy k [**Dátum/Dátumy predčasného splatenia**] (ďalej len **Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta** alebo skráteno spoločne s Dátumom predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Schôdze tiež len **Dátum predčasnej splatnosti Emisie**).

Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta 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 z rozhodnutia Emitenta.

Oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti Dlhopisov a Dátumu predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta 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 z rozhodnutia Emitenta vyplatiť každému Majiteľovi Dlhopisov (i) 100 % 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) **Právo Majiteľov požadovať odkúpenie Dlhopisov pri Významnom prevode**

Ak kedykoľvek pred konečným splatením všetkých emisií dlhopisov vydaných na základe Programu dôjde v jednej alebo viacerých súvisiacich transakciách počas 12 po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov k Predaju majetku, ktorého hodnota presiahne 40 % Celkového konsolidovaného majetku Skupiny HB Reavis, bude sa táto okolnosť považovať za **Významný prevod**. Emitent je povinný Významný prevod oznámiť Majiteľom Dlhopisov v súlade s článkom 15 bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 14 dní od kedy sa o tejto skutočnosti dozvedel alebo pri vynaložení odbornej starostlivosti mal dozvedieť (ďalej len **Oznámenie o Významnom prevode**). Spolu s oznámením o Významnom prevode Emitent oznámi Majiteľom Dlhopisov aj postup pri uplatnení práva na odkúpenie Dlhopisov podľa tohto bodu.

Ak nastane Významný prevod, každý Majiteľ Dlhopisov bude oprávnený na základe žiadosti doručenej Emitentovi do 30 dní od dátumu Oznámenia o Významnom prevode požiadať Emitenta o odkúpenie všetkých ním vlastnených Dlhopisov a Emitent bude povinný takéto Dlhopisy odkúpiť a Majiteľovi Dlhopisov zaplatiť (A) 100 % Menovitej hodnoty a (B) prípadnú pomernú časť úrokového výnosu, všetko najneskôr do 60 dní od dátumu Oznámenia o Významnom prevode.

Na žiadosť Majiteľa Dlhopisov, ako aj na výpočty a platby podľa odseku vyššie sa primerane použijú ustanovenia bodu 6(iii) a článku 8, pričom zaslanie žiadosti nezbavuje Majiteľa Dlhopisov povinnosti zaslať Pokyn. Emitent ani Administrátor nie sú žiadosťou viazaní, pokiaľ žiadateľ nie je k Rozhodnému dňu vedený v Príslušnej evidencii ako Majiteľ Dlhopisov. Žiadosť Majiteľa Dlhopisov podľa predchádzajúceho odseku je možné vziať späť len s predchádzajúcim súhlasom Emitenta.

Ak v dôsledku uplatnenia práva Majiteľov Dlhopisov podľa tohto bodu dôjde k odkúpeniu 80 % a viac celkovej Menovitej hodnoty Dlhopisov danej Emisie, Emitent bude oprávnený podľa vlastného rozhodnutia predčasne splatiť všetky zostávajúce nesplatené Dlhopisy príslušnej Emisie. Na takéto predčasné splatenie Emisie sa primerane použijú ustanovenia bodov 6(iii), 7(ii) a článku 8.

(iv) **Odkúpenie Dlhopisov**

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

(v) **Zánik Dlhopisov**

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

(vi) **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) pre vysporiadanie transakcií, okrem soboty, nedele a akéhokoľvek iného dňa, ktorý sa považuje za deň pracovného pokoja v Slovenskej republike.

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

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

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

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

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

(iv) **Vykonávanie platieb**

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

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

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

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

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

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

Opis režimu zdaňovania Dlhopisov je uvedený v časti 13. Základného prospektu „Zdanenie“.

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 % 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 siedmich dní vo vzťahu k Menovitej hodnote a 14 dní vo vzťahu k výnosom; alebo
- (B) **Porušenie iných záväzkov:** Emitent alebo Ručiteľ nedodrží alebo nesplní:
 - (i) jeden alebo viacero záväzkov podľa bodu 5(ii) a takéto neplnenie nebude odstránené v rámci lehoty na nápravu podľa bodu 5(iii) alebo Emitent nesplní jeden alebo viacero záväzkov podľa bodu 5(iv) až (xi); alebo
 - (ii) Emitent alebo Ručiteľ nedodrží alebo nesplní jeden alebo viacero svojich iných záväzkov v súvislosti s Dlhopismi alebo Ručením (vrátane akýchkoľvek záväzkov a vyhlásení vyplývajúcich z Ručiteľského vyhlásenia) a takéto neplnenie neodstráni do 30 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 (alebo by mohlo byť vyhlásené za splatné) pred dňom stanovenej splatnosti z dôvodu skutočného alebo možného neplnenia, prípadu neplnenia záväzkov alebo z obdobného dôvodu (akejkoľvek povahy), alebo (ii) takéto Finančné zadĺženie nebude splatené v okamihu, keď sa stane splatným, alebo v rámci pôvodne uplatnenej dodatočnej lehoty, alebo (iii) Emitent alebo Ručiteľ alebo ktorákoľvek Významná dcérska spoločnosť nespláti akúkoľvek sumu, ktorú je povinná zaplatiť, v okamihu jej splatnosti vyplývajúcu z akéhokoľvek súčasného alebo budúceho Finančného zadĺženia; pričom však Prípady neplnenia záväzkov nastane iba ak súhrnná výška Finančného zadĺženia, voči ktorému nastal jeden alebo viacero prípadov podľa tohto bodu je sa rovná alebo presahuje dve percentá Celkového konsolidovaného majetku na základe posledných zverejnených konsolidovaných finančných výkazov Skupiny HB Reavis (alebo ekvivalent tejto sumy v inej mene alebo menách); alebo
- (D) **Vymáhacie konanie:** voči akejkoľvek časti majetku, aktív alebo výnosov Emitenta alebo Ručiteľa alebo ktorejkoľvek Významnej dcérskej spoločnosti sa vedie alebo prebieha exekučné konanie, konanie o zabavení majetku, vykonávacie alebo iné obdobné právne konanie, ktorého hodnota jednotlivo alebo v úhrne je viac ako jedno percento Celkového konsolidovaného majetku na základe posledných zverejnených konsolidovaných finančných výkazov Skupiny HB Reavis (alebo ekvivalent tejto sumy v inej mene alebo menách), pričom k jeho ukončeniu alebo pozastaveniu nedôjde do 90 dní; alebo
- (E) **Výkon zabezpečenia:** dôjde k výkonu, resp. sa podniknú kroky na výkon, akéhokoľvek súčasného alebo budúceho záložného práva, zádržného práva alebo inej ťarchy, ktorú Emitent alebo Ručiteľ alebo ktorákoľvek z ich príslušných Významných dcérskejších spoločností zriadi alebo prevezme a, súčasne, výška zabezpečenej pohľadávky, vo vzťahu ku ktorej sa takéto výkony, resp. kroky na výkon, vedie/vedú presahuje v danom momente (jednotlivo alebo v úhrne pre všetky takéto výkony alebo kroky v danej dobe) jedno percento Celkového konsolidovaného majetku na základe posledných zverejnených konsolidovaných finančných výkazov Skupiny HB Reavis (alebo ekvivalent tejto sumy v inej mene alebo menách); alebo
- (F) **Platobná neschopnosť:** Emitent alebo Ručiteľ alebo Významná dcérska spoločnosť je (alebo by mohla byť, na základe zákona sa môže považovať, alebo by ju súd mohol považovať za) platobne neschopná, v úpadku, neschopná splácať svoje dlhy, prestane, pozastaví alebo hrozí, že prestane alebo pozastaví platbu všetkých svojich dlhov alebo ich podstatnej časti (alebo konkrétneho druhu dlhov), navrhne alebo uzavrie dohodu o odklade, zmene časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých (alebo určitého druhu) svojich dlhov (alebo akejkoľvek časti, ktorú nebude schopná splatiť alebo by inak nemusela byť schopná splatiť v momente splatnosti), navrhne alebo vykoná všeobecné postúpenie v prospech príslušných veriteľov alebo vyrovnanie s príslušnými veriteľmi v súvislosti s týmito dlhmi, alebo sa dohodne na moratóriu alebo jeho vyhlásení v súvislosti so všetkými, resp. s vplyvom na všetky

alebo akúkoľvek časť (alebo konkrétnu časť), dlhov Emitenta, Ručiteľa alebo akejkoľvek Významnej dcérskej spoločnosti; alebo

- (G) **Zrušenie:** je vydaný príkaz alebo je prijaté účinné rozhodnutie na zrušenie alebo zánik Emitenta alebo Ručiteľa alebo akejkoľvek Významnej dcérskej spoločnosti (okrem na účely alebo na základe splynutia, zlúčenia, reorganizácie alebo reštrukturalizácie Významnej dcérskej spoločnosti, ak je schopná splácať svoje záväzky), alebo Emitent alebo Ručiteľ prestanú vykonávať celú svoju obchodnú činnosť alebo jej podstatnú časť, okrem na účely a v dôsledku reorganizácie, splynutia, zlúčenia alebo konsolidácie (i) za podmienok, ktoré schváli Schôdza, alebo (ii) v prípade Významnej dcérskej spoločnosti, ktorým dôjde k prevodu záväzkov a aktív Významnej dcérskej spoločnosti na Emitenta alebo Ručiteľa alebo na inú z Dcérskejších spoločností. Pre vylúčenie pochybností platí, že vyššie uvedené nezahŕňa zmenu právnej formy príslušného subjektu; alebo
- (H) **Koniec obchodovania:** Z dôvodu porušenia povinnosti Emitenta Dlhopisy prestanú byť obchodované po dobu dlhšiu ako 21 dní na regulovanom voľnom trhu BCPB alebo inom regulovanom trhu BCPB (alebo jej nástupcu), ktorý regulovaný voľný trh nahrádza; alebo
- (I) **Neplnenie limitu financovania tretích osôb:** Akákoľvek spoločnosť Skupiny HB Reavis sa priamo alebo nepriamo stane veriteľom alebo inak poskytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísaním alebo kúpou dlhopisov, atď.) akejkoľvek Osobe mimo Skupiny Ručiteľa, ktorého hodnota v súhrne prevyšuje 10 % Celkového konsolidovaného majetku Skupiny HB Reavis; alebo
- (J) **Vlastníctvo:** Emitent prestane byť priamou alebo nepriamou 100 % vlastnenou a kontrolovanou dcérskou spoločnosťou Ručiteľa; alebo
- (K) **Zmena kontroly Ručiteľa:** (i) Povolený majiteľ priamo alebo nepriamo prestane vlastniť viac ako 50 % 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 % základného imania Ručiteľa alebo bude/ú priamo alebo nepriamo kontrolovať Ručiteľa; alebo
- (L) **Protiprávnosť:** záväzky z Dlhopisov prestanú byť plne alebo čiastočne právne vymáhateľné alebo sa dostanú do rozporu s platnými právnymi predpismi alebo sa pre Emitenta alebo Ručiteľa stane protiprávnym plniť akúkoľvek svoju povinnosť podľa Podmienok alebo v súvislosti Dlhopismi. Prípadoom 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*“ 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.

Pre 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 % Celkového konsolidovaného majetku Skupiny HB Reavis (všetko z vyššie uvedeného stanovené s odkazom na poslednú auditovanú ročnú alebo prípadne neauditovanú polročnú konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny HB Reavis). Emitent doručí v každý Deň vykazovania potvrdenie adresované Administrátorovi a podpísané osobami oprávnenými podpisovať za Emitenta o tom, ktoré Dcérske spoločnosti Ručiteľa sú podľa jeho názoru jeho Významnými dcérskejšími spoločnosťami ku každému Dňu ocenenia, pričom na toto potvrdenie sa môže Administrátor spoliehať bez ďalšieho zisťovania alebo dokazovania a bez zodpovednosti voči 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 Prípadoom 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 lehotu 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 desiaty Pracovný deň v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola Emitentovi doručená zápisnica z rokovania Schôdze, ktorá

rozhodla o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty a vyplatení pomernej časti úrokového výnosu (ďalej tiež len **Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Schôdze** alebo skráteno spoločne s Dátumom predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta tiež len **Dátum predčasnej splatnosti Emisie**).

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

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

11. Premlčanie

Akékoľvek práva vyplývajúce z Dlhopisov sa premlčujú po uplynutí 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 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 a Kotačný agent

(i) **Administrátor**

Činnosť administrátora spojenú s výplatami výnosov, splatením Dlhopisov a výpočtami súvisiacimi so stanovovaním výnosov (ďalej len **Administrátor**) 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 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 dní pred alebo po Dátume výplaty akejkoľvek čiastky v súvislosti s Dlhopismi, nadobudne účinnosť na 30. 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 BCPB 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 Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 601/B (ďalej len **Kotačný agent**). Emitent prostredníctvom Kotačného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na regulovaný voľný trh BCPB. 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) akejkolvek zmene ktoréhokolvek ustanovenia Zmluvy s administrátorom, pokiaľ ide výlučne o zmenu formálnu, vedľajšej alebo technickej povahy alebo je uskutočnená za účelom opravy zrejmého omylu, alebo vyžadovaná zmenami v právnych predpisoch a (B) akejkolvek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokolvek 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.

14. Schôdza Majiteľov Dlhopisov

(i) **Iniciovanie zvolania Schôdze**

Ktoríkolvek Majitelia Dlhopisov danej Emisie, ktorých Menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej Menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov danej Emisie, majú právo požiadať o zvolanie Schôdze Majiteľov Dlhopisov vo vzťahu k tejto Emisii (ďalej len **Schôdza**). Žiadosť o zvolanie Schôdze musí byť doručená Emitentovi a Administrátorovi. Majitelia Dlhopisov, ktorí požiadali o zvolanie Schôdze, sú povinní spolu so Žiadosťou o zvolanie Schôdze predložiť výpis z evidencie preukazujúcej, že sú Majiteľmi Dlhopisov v zmysle bodu 1(x) 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 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 kedykolvek a je povinný bez zbytočného odkladu zvolať Schôdzu, ak nastane Prípád neplnenia záväzkov vo vzťahu k danej Emisii.

(ii) **Zvolanie Schôdze**

Emitent je povinný zabezpečiť zvolanie Schôdze bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote desiatich 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 uviesť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom podľa článku 15, a to najneskôr päť Pracovných dní pred dňom konania Schôdze.

Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:

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

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

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

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

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

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

- (i) priamy alebo nepriamy podiel viac ako 50 % 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 (**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 konsolidovanej účtovnej závierky po zániku práva podľa bodu (ii) vyššie príslušnému spoločníkovi alebo členovi právnickej osoby, (3) porovnateľný s vplyvom zodpovedajúcim podielu podľa bodu (i) vyššie, a to na základe dohody medzi spoločníkmi právnickej osoby; alebo
 - (iv) možnosť vykonávať priamo alebo nepriamo rozhodujúci vplyv iným spôsobom.
- (B) **Hlasovacie právo.** Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi má toľko hlasov z celkového počtu hlasov, koľko zodpovedá pomeru medzi menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých bola Majiteľom Dlhopisom k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi, a celkovou menovitou hodnotou danej Emisie, ktorých Majiteľmi Dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi boli ostatné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sa zúčastnia Schôdze.
- (C) **Účasť ďalších osôb na Schôdzi a súčinnosť Emitenta.** Emitent je povinný zúčastniť sa Schôdze, a to buď prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu alebo prostredníctvom riadne splnomocnenej osoby, a poskytnúť informácie nevyhnutné na rozhodnutie alebo prijatie stanoviska Schôdze. Na Schôdzi sú ďalej oprávnení zúčastniť sa akíkoľvek iní členovia štatutárneho, dozorného, kontrolného alebo riadiaceho orgánu Emitenta a/alebo Administrátora, iní zástupcovia Administrátora, notár a hostia prizvaní Emitentom a/alebo Administrátorom, resp. akékoľvek iné osoby, ktorých účasť na Schôdzi Emitenta Administrátor odsúhlasil.

(v) **Priebeh a rozhodovanie Schôdze**

- (A) **Uznášaniaschopnosť.** Schôdza je uznášaniaschopná, ak sa jej zúčastňujú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré boli k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi Majiteľia Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota predstavuje viac ako 50 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a doposiaľ nesplatených Dlhopisov danej Emisie, s výnimkou Dlhopisov, ktorých Majiteľom Dlhopisov je akákoľvek osoba zo Skupiny HB Reavis, 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 zvaní. Záležitosti, ktoré neboli zaradené do navrhovaného programu Schôdze, ani neboli uvedené v oznámení o jej zvaní, 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 zvaní Schôdze. Schôdza má právomoc rozhodnúť iba o:
- (i) predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty a vyplatení pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie v Prípade neplnenia záväzkov, ak tento pretrváva v čase rozhodovania Schôdze; prijatím takéhoto rozhodnutia Majiteľa Dlhopisov uplatňujú právo požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty a vyplatenie pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie;
 - (ii) dodatočnej lehoty 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 (X) je za prijatie navrhovaného uznesenia, (Y) je proti prijatiu navrhovaného uznesenia, alebo (Z) 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 dní od konania Schôdze. Po uplynutí tejto lehoty právo na zachovanie práv a povinností zaniká. Emitent do 30 dní od doručenia Žiadosti o zachovanie práv potvrdí Majiteľovi Dlhopisov, ktorý takúto žiadosť u Emitenta riadne uplatnil v súlade so Zákomom o dlhopisoch a Podmienkami, že sa na neho budú Podmienky vzťahovať v pôvodnom znení.

- (D) **Odloženie Schôdze.** Predseda Schôdze je povinný rozpustiť Schôdzu, ak riadne zvolaná Schôdza nie je uznášaniaschopná v súlade s ustanovením bodu (A) vyššie uplynutím 60 minút

po čase určenom pre začiatok konania Schôdze. Emitent je v takom prípade povinný zvolať náhradnú Schôdzu tak, aby sa konala najskôr po dvoch týždňoch a najneskôr do šiestich týždňov odo dňa, na ktorý bola pôvodná Schôdza zvolaná. Konanie náhradnej Schôdze sa oznámi spôsobom uvedeným v bode 14(iii) vyššie. Nová Schôdza sa uznáša a rozhoduje za rovnakých podmienok a rovnakým spôsobom ako rozpustená Schôdza.

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

15. Oznámenia

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

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

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

HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.

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

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

16. Definície

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

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

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

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

Čistý hotovostný výnos znamená vo vzťahu k akémukoľvek vydaniu alebo predaju Majetkovej účasti, hotovostný výnos z takéhoto vydania alebo predaja po odpočítaní odmiern za právne služby, odmiern účtovníkov, odmiern za upísanie a umiestnenie, zliav alebo provízií, odmiern 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.

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

Deň ocenenia znamená každý deň, ktorý je (i) posledným dňom účtovného roka Skupiny HB Reavis v ktoromkoľvek roku, pričom prvým takýmto dňom bude 31. december 2021 (**Ročný deň ocenenia**) alebo (ii) posledným dňom prvého polroka účtovného roka Skupiny HB Reavis v ktoromkoľvek roku, pričom prvým takýmto dňom bude 30. jún 2021 (**Polročný deň ocenenia**).

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

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

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

- (a) požičaným finančným prostriedkom a debetným zostatkom v bankách alebo iných finančných inštitúciách;
- (b) akejkoľvek sume vyplývajúcej z úveru alebo financovania typu *bill discount* (alebo ich nepeňažného ekvivalentu);
- (c) akejkoľvek sume vyplývajúcej z vydania dlhopisov, zmeniek, dlhových cenných papierov, vymeniteľných akcií alebo akéhokoľvek podobného nástroja;
- (d) výške akéhokoľvek záväzku vyplývajúceho z leasingovej zmluvy alebo zmluvy o nákupe na splátky, ktorá by sa v súlade s IFRS považovala za finančný alebo kapitálový leasing;
- (e) predávaným alebo diskontovaným pohľadávkam s výnimkou pohľadávok predávaných bez spätného postihu voči predávajúcemu, okrem postihu odkazujúceho na porušenie akéhokoľvek štandardného vyhlásenia súvisiaceho s príslušnými pohľadávkami zo strany predávajúcej spoločnosti (avšak nie vo vzťahu k úverovej bonite dlžníka alebo vymáhateľnosti pohľadávok);
- (f) akejkoľvek povinnosti odškodnenia ohľadom ručenia, záruky, dlhopisu, záložného alebo dokumentárneho akreditívu alebo iného obdobného nástroja vydaného bankou alebo finančnou inštitúciou na podporu pôžičiek a úverov podľa písm. (a) až (e) (vrátane) a písm. (g) až (j) (vrátane) tejto definície;
- (g) akejkoľvek sume akéhokoľvek záväzku vyplývajúcej z kúpnej zmluvy alebo kúpnej zmluvy s odloženou splatnosťou, ak je jedným z hlavných dôvodov na uzavretie zmluvy získanie finančných prostriedkov, financovanie nadobudnutia alebo vybudovanie predmetného majetku alebo služby;
- (h) akejkoľvek sume získanej v rámci akejkoľvek inej transakcie (vrátane akýchkoľvek forwardových predajných alebo kúpnych zmlúv, zmlúv o predaji a spätnom nájme, zmlúv o predaji a odpredaji alebo o zabezpečení), ktorá má z ekonomického hľadiska rovnaký účinok ako vypožičanie peňažných prostriedkov;
- (i) akejkoľvek transakcie s finančnými derivátmi uzatvorenej v súvislosti so zabezpečením voči výkyvom kurzu alebo ceny alebo s prospechom vyplývajúcim z týchto výkyvov (a pri výpočte hodnoty transakcie s finančnými derivátmi sa bude brať do úvahy len objektívna trhovú hodnotu); a
- (j) výške akéhokoľvek záväzku vyplývajúceho z akejkoľvek 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 zadĺženie, ktoré je jeden člen Skupiny HB Reavis povinný zaplatiť inému členovi Skupiny HB Reavis;
- (ii) akékoľvek obvyklé záruky poskytnuté akýmkoľvek členom Skupiny HB Reavis v postavení hlavného zhotoviteľa vlastníčkovi budovy alebo kupujúcemu nehnuteľnosti;

- (iii) Podriadený akcionársky úver;
- (iv) akýkoľvek záväzok ktoréhokoľvek člena Skupiny HB Reavis v súvislosti s príjmami, zálohami a/alebo depozitmi od nájomcov a zádržného od dodávateľov stavieb, ktoré ktorýkoľvek člen Skupiny HB Reavis prijme v bežnom obchodnom styku;
- (v) akékoľvek záväzky z bežného obchodného styku alebo iný záväzok vo vzťahu k obchodným veriteľom; a
- (vi) akékoľvek akcie vo Fonde alebo akékoľvek príspevky do Fondu od tretích osôb, ktoré sa na účely konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa považujú za záväzky.

Fond znamená spoločnosť HB Reavis Real Estate Investment Fund, spoločnosť typu „corporate partnership limited by shares“ (*société en commandite par actions*), založenú ako investičnú spoločnosť s pevne stanoveným základným imaním (*société d'investissement à capital fixe*) a zapísanú ako podnik kolektívneho investovania, ktorý sa riadi Časťou II zákona zo 17. decembra 2010 o podnikoch kolektívneho investovania v znení neskorších predpisov, založenú v Luxembursku, alebo iný alternatívny investičný fond pod úplnou správou alebo spoluriadením spoločnosti HB Reavis Investment Management S. à r.l., spoločnosti s ručením obmedzeným, založenej podľa luxemburského práva (registračné číslo B 161.176) alebo iným správcovským subjektom v rámci Skupiny HB Reavis, ktorý musí byť v zmysle IFRS zahrnutý do konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa.

Hotovosť znamená hotovosť a jej ekvivalenty Skupiny HB Reavis uvedené v poslednom konsolidovanom výkaze o finančnej situácii v auditovanej ročnej alebo neauditovanej polročnej účtovnej závierke Skupiny HB Reavis vyhotovenej v súlade s IFRS.

Hrozba prípadu neplnenia znamená udalosť alebo okolnosť, ktorá by mala za následok Prípad neplnenia záväzkov po zaslaní oznámenia, po uplynutí času, vydaní osvedčenia a/alebo splnení akejkoľvek inej požiadavky uvedenej v bode 8(i).

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

Majetková účasť znamená vo vzťahu k akejkoľvek 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, JLL, 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 v prospech umorovacieho fondu pred prvým výročím stanovenej splatnosti najneskoršie splatnej emisie dlhopisov vydaných na základe Programu, (ii) nebude vyplácať peňažný úrok, (iii) nebude obsahovať žiadnu zmenu týkajúcu sa ustanovení o kontrole, nebude mať žiadne právo vyhlásiť neplnenie alebo prípad neplnenia alebo vykonať akékoľvek vymáhanie pred prvým výročím stanovenej splatnosti najneskoršie splatnej emisie dlhopisov vydaných na základe Programu, (iv) bude nezabezpečené a (v) bude v plnom rozsahu podriadené právu platby z dlhopisov vydaných na základe Programu.

Pomer konsolidovanej zabezpečenej zadĺženosti znamená k akémukoľvek Dátumu ocenenia Celkové konsolidované zabezpečené zadĺženie vydelené Celkovým konsolidovaným majetkom.

Pomer konsolidovanej zadĺženosti znamená k akémukoľvek Dátumu ocenenia Celkové konsolidované zadĺženie vydelené Celkovým konsolidovaným majetkom.

Povolený majiteľ znamená p. Ivan Chrenko a/alebo akákoľvek Spriaznená osoba p. Ivana Chrenka.

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

Príslušné zadĺženie znamená akékoľvek zadĺženie, ktoré je vo forme, je zastúpené alebo preukázané dlhopismi, dlhovými cennými papiermi alebo inými cennými papiermi, ktoré sú, majú byť alebo bežne môžu byť ocenené, kótované alebo bežne obchodované na akejkkoľvek burze cenných papierov, na mimoburzovom trhu s cennými papiermi alebo na inom trhu s cennými papiermi.

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

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

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

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

Stanovená splatnosť znamená vo vzťahu k akémukoľvek Finančnému 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 akejkkoľvek nepredvídateľnej udalosti, ak takáto nepredvídateľná udalosť nastala).

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

17. Rozhodné právo a rozhodovanie sporov

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

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

9. Ponuka

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

9.1 Podmienky ponuky

V rámci primárneho predaja (upísania) prvej Emisie, ktorá bude vydaná na základe Programu bude činnosti spojené s vydaním a upisovaním tejto Emisie zabezpečovať Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava 832 37, IČO: 00 151 653, LEI: 549300S2T3FWVXWJI89, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, 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 Emisii na základe Programu [bude/budú] činnosti spojené s vydaním a upisovaním Dlhopisov zabezpečovať [[**Vedúci manažér**] [a/alebo] [**Vedúci (spolu) manažéri**]], v každom prípade na základe [**Zmluva o upísaní alebo umiestnení Dlhopisov**].

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

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

[**Podmienky Verejnej ponuky**¹ – [**Minimálna a maximálna výška objednávky**]

[**Informácia o poplatkoch účtovaných investorom**]

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

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

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

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 BCPB. Výsledky vydania Dlhopisov budú zverejnené v osobitných častiach webového sídla Emitenta bez zbytočného odkladu po skončení Ponuky.

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

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

¹ Nasledovné informačné položky týkajúce sa Verejnej ponuky budú relevantné, len ak sa Dlhopisy danej Emisie budú ponúkať v rámci Verejnej ponuky.

vysporiadania musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Vedúceho manažéra a/alebo príslušného Vedúceho (spolu) manažéra.

Emisia sa bude považovať za úspešne upísanú upísaním celkovej menovitej hodnoty Emisie alebo uplynutím Dátumu ukončenia ponuky, a to aj napriek tomu, že celková menovitá hodnota Emisie nebude upísaná v celom objeme. **[Právo odmietnuť objednávky** – [Emitent si vyhradzuje právo odmietnuť všetky ponuky a Dlhopisy nevydať, ak celková výška objednávok investorov počas Ponukového obdobia nedosiahne aspoň **[Hraničný počet kusov Dlhopisov pre odmietnutie objednávok]**; Emitent je oprávnený uplatniť toto právo najneskôr do **[Hraničný čas pre odmietnutie objednávok]** a zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti v daný deň v osobitných častiach webového sídla Emitenta a bez zbytočného odkladu prostredníctvom Administrátora zabezpečiť zverejnenie v Určenej prevádzkarni.] alebo [Emitent si nevyhradzuje právo odmietnuť objednávky.]]

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

alebo

[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 agenta pre výpočty v súvislosti s Dlhopismi. Emitent si vyhradzuje právo menovať Slovenskú sporiteľňu, a.s. za poradcu v súvislosti s prípravou rámca Zelených Dlhopisov a vydaním Zelených Dlhopisov.

Aranžér pri príprave Programu využil služby spoločnosti Allen & Overy Bratislava, s.r.o. ako svojho právneho poradcu.

[Informácia o ďalších poradcoch]

(ii) **Finanční sprostredkovatelia**

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

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

Konflikt záujmov Vedúceho manažéra

Pri ponuke prvej Emisie vydanéj 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 vydanéj na základe Programu, pokiaľ Vedúci manažér bude Emitentovi poskytovať služby spojené s vydaním a upisovaním týchto nasledujúcich Emisii.

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 Emisii 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]**]

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

(iv) **Údaj o výnose do splatnosti**

Ak ide o Emisiu s pevným úrokovým výnosom vydanú pri emisnom kurze inom než 100 %, výnos do splatnosti k Dátumu emisie je [Údaj o výnose do splatnosti].

(v) **Dôvod ponuky a použitie výnosov z Emisie**

Odhadovaný čistý výnos z Emisie [**Odhadovaný čistý výnos z Emisie**] po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s Emisiou, týkajúcich sa najmä registrácie Dlhopisov, vypracovania Základného prospektu a Konečných podmienok, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na BCPB, provízií za upísanie alebo umiestnenie Dlhopisov vo výške [**Odhadovaná výška provízií za upísanie alebo umiestnenie**], ako aj ďalších právnych a iných odborných služieb, sa použije na financovanie bežných prevádzkových potrieb Emitenta a/alebo Skupiny HB Reavis.

V prípade emisie Zelených Dlhopisov budú čisté prostriedky použité na financovanie projektov alebo aktív, ktoré podľa názoru a určenia Emitenta alebo ním povereného nezávislého experta majú pozitívny vplyv na životné prostredie a spĺňajú príslušné požiadavky v zmysle príslušných právnych predpisov, trhových štandardov alebo obvyklej praxe. Detailný popis účelu použitia prostriedkov v prípade Zelených Dlhopisov bude uvedený v príslušných Konečných podmienkach.

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

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

[**Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov** – v prípade Zelených Dlhopisov bude uvedené príslušné stanovisko experta a prípadné ďalšie informácie v súlade s legislatívou a trhovým štandardom.]

(vii) **Ustanovenia týkajúce sa Zelených Dlhopisov**

[**Ustanovenia týkajúce sa Zelených Dlhopisov vrátane účelu použitia prostriedkov**]

(viii) **Rating Emitenta, Ručiteľa a Dlhopisov**

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

(ix) **Prijatie na obchodovanie**

Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB nepožiadala 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 náklady Emitenta spojené s prijatím jednej Emisie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB približne 3 500 EUR.

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

(x) **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 kalendárnych dní odo dňa vydania a vysporiadania emisie Dlhopisov (teda keď Emitent získal výnosy z emisie) alebo najneskôr 60 kalendárnych dní odo dňa pridelenia Dlhopisov jednotlivým investorom podľa ich objednávok. Akékoľvek prípadné stabilizačné transakcie budú vykonané len podľa požiadaviek príslušných právnych predpisov.

10. Formulár Konečných podmienok

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

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

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

[formulár Konečných podmienok je uvedený na nasledujúcej strane]

KONEČNÉ PODMIENKY

[Dátum]



HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.

Celkový objem Emisie: [●]

Názov Dlhopisov: [●]

vydávané v rámci Programu vydávania dlhopisov podľa Základného prospektu zo dňa [●] 2020

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 120 000 000 EUR, ktoré bude priebežne alebo opakovane vydávať spoločnosť HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o., Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 53 759 702, LEI: 097900CAKA0000036641, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 152833/B (ďalej len **Emitent**), a ktoré sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti HB Reavis Holding S.A., založenej a existujúcej podľa práva Luxemburského veľkovejvodstva ako akciová spoločnosť (*société anonyme*), so sídlom 21 rue Glesener, L-1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovejvodstvo, zapísanej v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovejvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 156287 (ďalej len **Ručiteľ**) a tiež s akýmkoľvek jeho dodatkom s cieľom získať všetky relevantné informácie. Konečné podmienky, vrátane použitých definovaných pojmov, sa musia čítať spolu s Podmienkami uvedenými v Základnom prospekte. Rizikové faktory súvisiace s Emitentom a Dlhopismi sú uvedené v časti 2. Základného prospektu „*Rizikové faktory*“.

Základný prospekt a prípadné Dodatky k Základnému prospektu sú prístupné v elektronickej forme v osobitných častiach webového sídla Emitenta: <https://hbreavis.com/bond/hbreavisfinanceskviii/>. Informácie o Emitentovi, Ručiteľovi, Dlhopisoch a ich ponuke sú úplne 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 rozhodnutím [●] zo dňa [●] 2021. [Dodatok k Základnému prospektu č. [●] schválila Národná banka Slovenska rozhodnutím [●] zo dňa [●].]

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

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

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

Výhradne pre účely schvaľovacieho procesu [každého] tvorca produktu, preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom sa dospelo 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 neprofesionálni klienti

Výhradne pre účely schvaľovacieho procesu [produktu Emitent (ako tvorcu produktu)] preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom dospel k záveru, že: (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany, profesionálni klienti a neprofesionálni (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 neprofesionálnym 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 neprofesionálni klienti

Výhradne pre účely schvaľovacieho procesu produktu Emitent (ako tvorcu produktu) preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom dospel 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 neprofesionálni (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 neprofesionálnym 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 neprofesionálnemu 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 neprofesionálnym investorom v EHP, takže ponuka alebo predaj Dlhopisov alebo akékoľvek iné ich sprístupnenie neprofesionálnym klientom by bolo nezákonné v zmysle Nariadenia PRIIPs. Na tieto účely pojem neprofesionálny (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 neprofesionálnym 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 neprofesionálnemu klientovi (investorovi) vo Veľkej Británii. Na tieto účely pojem neprofesionálny (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 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:	[●]
Spoločný kód:	[●]
Mena:	[●]
Menovitá hodnota:	[●]
Celkový objem Emisie:	[●]
Informácie týkajúce sa vydávania po tranžiach:	[●]
Emisný kurz:	[●]
Informácia o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV):	[●]
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:	<p><i>Výber alternatívy:</i></p> <p>[Emitent je na základe svojho rozhodnutia oprávnený predčasne splatiť všetky doteraz vydané a nesplatené Dlhopisy k [Dátum/Dátumy predčasného splatenia] (ďalej len Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta alebo skrátené spoločne s Dátumom predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Schôdze tiež len Dátum predčasnej splatnosti Emisie).</p> <p>Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta si za podmienky dodržania lehôt podľa</p>

	<p>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 z rozhodnutia Emitenta.</p> <p>Oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti Dlhopisov a Dátumu predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta k predčasnému splateniu celej Emisie, vo vzťahu ku ktorej bolo toto oznámenie vykonané.</p> <p>Emitent je povinný k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta vyplatiť každému Majiteľovi Dlhopisov (i) 100 % 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.]</p> <p><i>alebo</i> [Emitent nie je oprávnený na základe svojho rozhodnutia Dlhopisy predčasne splatiť.]</p>
--	--

8. Platobné podmienky

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

ČASŤ B: USTANOVENIA DOPLŇUJÚCE PODMIENKY PONUKY A OSTATNÉ ÚDAJE

9.1 Podmienky ponuky

Vedúci manažér:	[●]
Vedúci (spolu) manažéri:	[●]
Zmluva o upísaní alebo umiestnení Dlhopisov:	[●]
Typ ponuky:	<p><i>Výber alternatív:</i></p> <p>[verejnou ponukou v Slovenskej republike.] alebo [ponukou, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt.]</p>
Ponuka je určená:	<p><i>Výber alternatív:</i></p> <p>[fyzickým osobám] a/alebo [právnickými osobám] a/alebo [kvalifikovaným investorom] a/alebo [obmedzenému okruhu osôb, a to menej ako 150 fyzickým osobám alebo právnickým osobám, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi]</p>
Dátum začiatku ponuky:	[●]
Dátum ukončenia ponuky:	[●]
<i>Výber alternatív 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	
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]
Údaj o výnose do splatnosti:	[●]
Odhadovaný čistý výnos z Emisie:	[●]
Odhadovaná výška provízií za upísanie alebo umiestnenie:	[●]
Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov:	[●]
Ustanovenia týkajúce sa Zelených Dlhopisov vrátane účelu použitia prostriedkov:	[●]

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.

V Bratislava dňa [●].

[meno a priezvisko]
[konateľ]
HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.

[meno a priezvisko]
[konateľ]
HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.

11. Informácie o Emitentovi

11.1 Zákonní audítori

Mimoriadnu účtovnú závierku Emitenta zostavenú k 31. máju 2021 pripravenú v súlade so SAS overil audítor Ing. Henrieta Molnárová, Narcisová 20, 979 01 Rimavská Sobota, Slovenská republika, zapísaný v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 651. Výrok audítora k tejto účtovnej závierke bol bez výhrad.

11.2 Informácie o Emitentovi

História a vývoj Emitenta

Emitent bol založený podľa slovenského práva ako slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným. Emitent vznikol na základe zápisu Emitenta v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. Jediným spoločníkom Emitenta je spoločnosť HB REAVIS GROUP B.V., so sídlom Claude Debussylaan 10, 1082MD Amsterdam, Holandské kráľovstvo, registrovaná v obchodnom registri Holandskej obchodnej komory (The Netherlands Chamber of Commerce) pod vložkou číslo 34286245 (ďalej len **HB Reavis Group B.V.**).

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

Základné údaje o Emitentovi

Obchodné meno:	HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.
Miesto registrácie:	Slovenská republika, obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 152833/B
IČO:	53 759 702
LEI:	097900CAKA0000036641
Vznik Emitenta:	Emitent vznikol dňa 21. mája 2021 zápisom do obchodného registra Okresného súdu Bratislava I.
Doba trvania:	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Emitent bol založený ako spoločnosť s ručením obmedzeným zakladateľskou listinou zo dňa 23. apríla 2021.
Právna forma a právny poriadok:	Spoločnosť s ručením obmedzeným založená a existujúca podľa práva Slovenskej republiky
Sídlo:	Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré mesto, Slovenská republika
Webové sídlo Emitenta:	https://hbreavis.com/bond/hbreavisfinanceskviii/ Informácie na webovom sídle Emitenta netvoria súčasť Prospektu s výnimkou prípadu, keď sú uvedené informácie do Prospektu začlenené odkazom. Informácie na webovom sídle Emitenta neboli skontrolované ani schválené NBS.
Telefónne číslo:	+421 2 58 30 30 30
Predmet činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v článku 4 zakladateľskej listiny Emitenta (zoznam predmetu podnikania bližšie v odseku 10.3 „Prehľad podnikateľskej činnosti“).
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): <ul style="list-style-type: none">– 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 neeviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb.

11.3 Prehľad podnikateľskej činnosti

Hlavné činnosti

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

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.

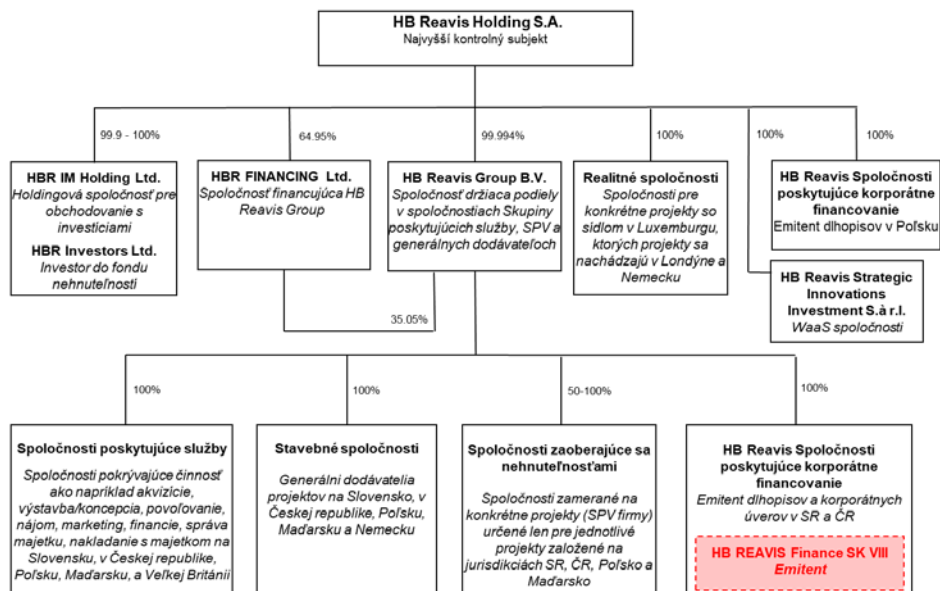
11.4 Organizačná štruktúra

Pozícia Emitenta v skupine

Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť HB Reavis Group B.V., ktorá vlastní 100 % obchodný podiel Emitenta. HB Reavis Holding S.A. (Ručiteľ) vlastní priamy podiel viac ako 99 % na základnom imaní v spoločnosti HB Reavis Group B.V.

Organizačná štruktúra skupiny

K 31. decembru 2020 bolo v rámci Skupiny HB Reavis konsolidovaných 185 subjektov (vrátane spoločných podnikov). Konečným konsolidačným a ovládajúcim subjektom Skupiny HB Reavis je Ručiteľ. Zjednodušená organizačná štruktúra Skupiny HB Reavis je nasledovná:



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

Významná väčšina nehnuteľného majetku Skupiny HB Reavis je vo vlastníctve jej spoločností zaoberajúcich sa nehnuteľnosťami (realitných spoločností). S výnimkou spoločností so sídlom v Luxembursku, ktoré vlastní projekty nachádzajúce sa v Spojenom kráľovstve a Nemecku, sú realitné spoločnosti ovládané Ručiteľom prostredníctvom holandskej spoločnosti HB Reavis Group B.V.

Prevádzkové a stavebné činnosti Skupiny HB Reavis, vrátane významnej časti činností WaaS, vykonávajú spoločnosti poskytujúce služby a stavebné spoločnosti, ktoré sú nepriamo ovládané Ručiteľom prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Group B.V.

Aktivity investičného manažmentu Skupiny HB Reavis sú riadené Ručiteľom prostredníctvom spoločnosti HBR IM Holding Ltd. (spoločnosť zodpovedná za správu aktív) a HBR Investors Ltd. (spoločnosť zodpovedná za investovanie Skupiny HB Reavis do realitných fondov).

Investície Skupiny HB Reavis do inovácií, začínajúcich spoločností – tzv. start-upov, technologických spoločností vrátane prevádzky HubHub, kontroluje Ručiteľ prostredníctvom spoločnosti HB Reavis Strategic Innovation Investments S.à r.l., organizácie rizikového kapitálu investujúcej do týchto typov investičných príležitostí.

Závislosť Emitenta od subjektov zo skupiny

Emitent je závislý od svojej materskej spoločnosti HB Reavis Group B.V., čo je dané skutočnosťou, že materská spoločnosť je 100 % vlastníkom Emitenta. Emitent je tiež závislý od spoločnosti HB Reavis Holding S.A. (Ručiteľ), ktorá vlastní viac ako 99 % podiel spoločnosti HB Reavis Group B.V., a preto nepriamo vlastní a kontroluje Emitenta.

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

11.5 Informácie o trendoch

Od dátumu poslednej zverejnenej auditovanej mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 31. máju 2021 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 COVID-19 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 COVID-19.

11.6 Prognózy alebo odhady zisku

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

11.7 Správne, riadiace a dozorné orgány

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

Členovia riadiacich a dozorných orgánov

Konatelia Emitenta

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

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

Konateľmi Emitenta sú nasledovné osoby:

Meno	Funkcia	Funkciu zastáva od
Marián Herman	Konateľ	2021
Mgr. Peter Malovec	Konateľ	2021
Mgr. Peter Andrašina	Konateľ	2021

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

Prehľad relevantných údajov o konateľoch Emitenta je uvedený nižšie.

Mgr. Peter Andrašina

Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:	Mgr. Peter Andrašina získal vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore finančný manažment na Fakulte Manažmentu Univerzity Komenského v Bratislave v roku 2004. Od roku 2004 pracoval v bankovníctve na viacerých pozíciách v
---	--

skupine UniCredit Group v Bratislave a v Miláne. Od roku 2011 pracuje v Skupine HB Reavis ako manažér oddelenia externého financovania.

Mgr. Peter Malovec

Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie: Mgr. Peter Malovec získal vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa z práva na Právnickej fakulte Univerzity Komenského v Bratislave v roku 2004. Od roku 2004 pracoval v oblasti práva ako advokát v rôznych advokátskych kanceláriách na Slovensku. Od roku 2010 pracuje v Skupine HB Reavis ako manažér právneho oddelenia.

Informácie týkajúce sa Mariána Hermana sú uvedené v časti o Ručiteľovi.

Dozorná rada Emitenta

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

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

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

Ing. Peter Vážan

Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie: Ing. Peter Vážan, FCCA získal vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore Financie, bankovníctvo a investovanie na Fakulte financií Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici. V roku 2008 sa stal členom ACCA. Od roku 2000 pôsobil v spoločnosti PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. na oddelení auditu. PwC opúšťal v roku 2009 z pozície manažéra auditu a odvtedy pracuje pre Skupinu HB Reavis ako vedúci oddelenia účtovníctva, konsolidácie a IFRS reportingu. Okrem pôsobenia vo funkcii člena dozornej rady Emitenta pôsobí Peter Vážan vo funkcii člena dozornej rady spoločností HB REAVIS Finance SK III s. r. o., HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., HB REAVIS Finance SK V s. r. o., HB REAVIS Finance SK VI s. r. o. a HB REAVIS Finance SK VII s. r. o.

Ing. Katarína Baluchová

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

Okrem pôsobenia vo funkcii člena dozornej rady Emitenta pôsobí Katarína Baluchová vo funkcii člena dozornej rady spoločností HB REAVIS Finance SK III s. r. o., HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., HB REAVIS Finance SK V s. r. o., HB REAVIS Finance SK VI s. r. o. a HB REAVIS Finance SK VII s. r. o..

Ing. Eva Petrádesová

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

Okrem pôsobenia vo funkcii člena dozornej rady Emitenta pôsobí Eva Petrydesová vo funkcii člena dozornej rady spoločností HB REAVIS Finance SK III s. r. o., HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., HB REAVIS Finance SK V s. r. o., HB REAVIS Finance SK VI s. r. o. a HB REAVIS Finance SK VII s. r. o..

Konflikty záujmov správnych, riadiacich a dozorných orgánov

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

11.8 Hlavný spoločník

Ovládanie Emitenta

Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je spoločnosť HB Reavis Group B.V. Emitent je nepriamo vlastnený a ovládaný spoločnosťou HB Reavis Holding S.A. (Ručiteľ), ktorá vlastní viac ako 99 % podiel a viac ako 99 % hlasovacích práv v spoločnosti HB Reavis Group B.V. Ručiteľ ovláda Skupinu HB Reavis a sám je ovládaný spoločnosťou Kennesville Holdings Limited so sídlom na Cypre, ktorej konečným vlastníkom a ovládajúcou osobou je pán Ivan Chrenko. Povaha ovládania Ručiteľa spoločnosťou Kennesville Holdings Limited je daná vlastníctvom 100 % podielu na základnom imaní a hlasovacích práv Ručiteľa.

Charakter ovládania Emitenta zo strany jeho spoločníka vyplýva z práv a povinností HB Reavis Group B.V. 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

K 31. máju 2021 vypracoval Emitent mimoriadnu auditovanú nekonsolidovanú účtovnú závierku pripravenú v súlade so SAS. Táto účtovná závierka Emitenta bola overená audítorom. Správa audítora tvorí súčasť tejto účtovnej závierky Emitenta.

11.10 Súdne a rozhodcovské konania

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

11.11 Významná zmena finančnej situácie Emitenta

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

11.12 Významné zmluvy

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

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

11.13 Dopĺňajúce informácie

Základné imanie

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

Zakladateľský dokument a stanovy

Emitent bol založený zakladateľskou listinou zo dňa 23. apríla 2021 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 zo dňa 23. apríla 2021 predstavuje jej posledné znenie. Emitent nemá vydané stanovy spoločnosti.

12. Informácie o Ručiteľovi

12.1 Zákonní audítori

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

Auditovanú konsolidovanú účtovnú závierku Ručiteľa za kalendárny rok končiaci 31. decembra 2020 a za kalendárny rok končiaci 31. decembra 2019, obe zostavené v súlade s medzinárodnými účtovnými štandardmi IFRS, overila spoločnosť PricewaterhouseCoopers, Sociétés coopérative, so sídlom 2 rue Gerhard Mercator, L-2182 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 65477.

Výroky audítora k účtovným závierkam boli bez výhrad.

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

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

12.2 Informácie o Ručiteľovi

História a vývoj Ručiteľa a Skupiny HB Reavis

Skupina HB Reavis bola založená v roku 1993 v Bratislave, pôvodne ako realitná kancelária. Zakladatelia identifikovali nedostatok moderných kancelárskych priestorov v Bratislave a stali sa priekopníkom tohto segmentu na bratislavskom realitnom trhu, keď sa v roku 1996 podieľali na výstavbe prvej modernej kancelárskej budovy v Bratislave – Bratislava Business Center I-II (BBC I-II).

S týmto projektom je spojený aj ďalší míľnik slovenského realitného trhu, v roku 1999 sa zakladatelia Skupiny HB Reavis podieľali na dokončení prvého inštitucionálneho realitného investičného zámeru na Slovensku, keď predali BBC I-II rakúskej realitnej spoločnosti CA Immobilien Anlagen AG (v súčasnosti CA Immo). Od dokončenia BBC I-II k 31. marcu 2021 vystavala Skupina HB Reavis v Bratislave ďalších 15 kancelárskych budov, spolu s BBC I-II, viac ako 425 500 m² modernej kancelárskej plochy (GLA). Manažment sa domnieva, že výstavba týchto nehnuteľností zohrala dôležitú úlohu pri transformácii bývalej priemyselnej zóny okolo ulice Prievozská, Mlynské Nivy a Karadžičova na najväčšiu centrálnu obchodnú oblasť v Bratislave (CBD). Komplex kancelárskych priestorov CBD využíva aj výhody jeho tesnej blízkosti k historickému centru Bratislavy.

Skupina HB Reavis stojí aj za úspešným retailovým konceptom Aupark, ktorý po uvedení na bratislavskom trhu v roku 2001 (obchodné centrum Aupark Shopping Center Bratislava) rozšírila aj do ďalších troch slovenských miest (Piešťany, Žilina, Košice). Značka Aupark po úspechu na Slovensku expandovala aj do Českej republiky, kde Skupina HB Reavis v novembri 2016 otvorila moderné nákupné centrum Aupark v Hradci Králové.

V minulosti Skupina HB Reavis realizovala aj výstavbu niekoľkých logistických areálov na Slovensku a v Českej republike, ale do roku 2017 predala všetky svoje logistické aktíva inštitucionálnym investorom ako súčasť aktívneho rozhodnutia o opustení tohto segmentu a zamerania svojich činností na kancelárske priestory.

Skupina HB Reavis sa od roku 2006 usiluje o medzinárodnú expanziu ako kľúčovú súčasť svojej celkovej stratégie. Skupina HB Reavis postupne upevňuje silné zastúpenie na nových trhoch vrátane Českej republiky a Maďarska od roku 2007, Poľska od roku 2008, Spojeného kráľovstva od roku 2013 a Nemecka od roku 2017.

K 31. marcu 2021 Skupina HB Reavis dokončila viac ako 629 700 m² GLA v komerčných nehnuteľnostiach mimo Slovenska, konkrétne v Poľsku (viac ako 350 700 m² kancelárskych priestorov vo Varšave), v Českej republike (viac ako 160 000 m² v segmente kancelárskych, obchodných a logistických priestorov), v Spojenom kráľovstve (viac ako 36 000 m² kancelárií v Londýne) a v Maďarsku (viac ako 83 000 m² kancelárií v Budapešti).

Základné údaje o Ručiteľovi

Obchodné meno:	HB Reavis Holding S.A.
Miesto registrácie:	Luxemburské veľkovoľvodstvo, spoločnosť registrovaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (<i>Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg</i>)
Identifikačné číslo:	B 156287
LEI:	5493008S3YTQJP20YS91
Vznik Ručiteľa:	20. október 2010
Doba trvania:	Ručiteľ bol založený na neobmedzenú dobu.
Spôsob založenia:	Spoločníkmi Ručiteľa pred notárom Luxemburského veľkovoľvodstva.

Právna forma a právny poriadok:	Akciová spoločnosť (<i>société anonyme</i>) založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovejvodstva a so sídlom v Luxemburskom veľkovejvodstve
Sídlo:	21 rue Glesener, L-1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovejvodstvo
Telefónne číslo:	+352 2600 8694
Predmet činnosti:	<p>Nadobúdanie majetkových účastí, a to v akejkoľvek podobe v luxemburských a zahraničných spoločnostiach a všetky iné formy investovania, nadobúdania kúpou, upisovaním alebo akýmkoľvek iným spôsobom, ako aj prevod vlastníctva predajom, výmenou alebo akýmkoľvek iným spôsobom cenných papierov akéhokoľvek druhu a správa, kontrola a zhodnocovanie týchto majetkových účastí.</p> <p>Získanie pôžičiek akoukoľvek formou a v akejkoľvek podobe vrátane emitovania akcií a obligácií.</p> <p>Poskytovanie ručenia a pôžičiek alebo iným spôsobom poskytovanie pomoci spoločnostiam, v ktorých má Ručiteľ priamu alebo nepriamu majetkovú účasť alebo spoločnostiam, ktoré sú súčasťou tej istej skupiny spoločností ako je samotný Ručiteľ.</p> <p>Vykonávanie akejkoľvek obchodnej, priemyselnej alebo finančnej činnosti, ktorá je považovaná za potrebnú pre plnenie jeho predmetu činnosti.</p>
Hlavné právne predpisy, na základe ktorých vykonáva Ručiteľ svoju činnosť:	Luxemburský zákon o obchodných spoločnostiach z 10. augusta 1915 v znení neskorších predpisov.

Hlavné míľniky v histórii Skupiny HB Reavis:

1993	– Založenie Skupiny HB Reavis ako realitnej kancelárie
1996	– Ukončenie prvej komerčnej výstavby Skupiny HB Reavis v administratívnej budove Bratislava Business Center I-II, prvej modernej administratívnej budovy v Bratislave
1999	– Predaj administratívnej budovy Bratislava Business Centre I-II spoločnosti CA Immobilien Anlagen AG (v súčasnosti CA Immo) - prvá inštitucionálna realitná transakcia na Slovensku
2001	– Otvorenie prvého obchodného projektu Skupiny HB Reavis Aupark Shopping Center Bratislava, najvýkonnejšieho obchodného centra na Slovensku (na základe návštevnosti a obratu)
2006	– Predaj 50 % podielu v nákupnom centre Aupark Bratislava spoločnosti Rodamco (v súčasnosti Unibail-Rodamco-Westfield); bola to dôležitá kapitálová injekcia pre medzinárodnú expanziu Skupiny HB Reavis
2007	– Vstup Skupiny HB Reavis na medzinárodný trh – otvorenie kancelárií v Prahe a Budapešti – Hodnota čistých aktív (NAV) Skupiny HB Reavis prevyšuje 500 miliónov EUR
2008	– Otvorenie kancelárie vo Varšave
2010	– Dokončenie prvého projektu v oblasti nehnuteľností mimo Slovenska (logistické centrum Lovosice, Česká republika) – Získavanie prvých projektov v Prahe (River Garden I) a vo Varšave (Konstruktorska Business Center) – Zavedenie environmentálnej certifikácie pre celú Skupinu HB Reavis v súlade s normou BREEAM pre všetky budúce projekty
2011	– Spustenie prvého realitného fondu HB Reavis CE REIF (registrovaného v Luxembursku) s počiatočným kapitálom pozostávajúcim z piatich aktív, ktoré pôvodne vlastnila Skupina HB Reavis
2012	– Dokončenie prvého kancelárskeho projektu v Prahe (River Garden Office I) – Získanie a výstavba prvého projektu v Maďarsku (Váci Corner Offices)
2013	– Dokončenie prvého kancelárskeho projektu vo Varšave (Konstruktorska Business Center) – Otvorenie kancelárie v Londýne

	<ul style="list-style-type: none"> – Akvizícia prvého projektu v Londýne (33 Central) – Vstup na kapitálové trhy s počiatočnou emisiou dlhopisov v Poľsku vo výške 111 miliónov PLN (26,5 milióna EUR)
2014	<ul style="list-style-type: none"> – Prvá emisía dlhopisov na Slovensku vo výške 30 miliónov EUR
2015	<ul style="list-style-type: none"> – Celkové aktíva Skupiny HB Reavis dosiahli viac ako 2 miliardy EUR a NAV dosiahla viac ako 1,1 miliardy EUR
2016	<ul style="list-style-type: none"> – Magazín PropertyEU zaradil Skupinu HB Reavis ako tretieho najväčšieho developera vo výstavbe kancelárskych priestorov v Európe na základe celkovej plochy dokončených kancelárskych priestorov dodaných v rokoch 2013 a 2015 – Prvá emisía dlhopisov v Českej republike vo výške 46,3 milióna EUR – Uzatvorenie dohody o budúcom predaji kancelárskeho projektu 33 Central v Londýne s americkou bankou Wells Fargo – prvý odpredaj Skupiny HB Reavis na londýnskom trhu a prvá budova Skupiny HB Reavis, ktorá bola odpredaná pred jej dokončením – Spustenie výstavby hlavných projektov Skupiny HB Reavis v Budapešti (Agora) a vo Varšave (Varso place) – Došlo k zostaveniu vlastného projektového tímu Skupiny HB Reavis pre návrh produktov a k vytvoreniu služby riešenia pracovného priestoru Origameo a co-workingovej schémy HubHub – Skupina HB Reavis predala 13 projektov zo svojho portfólia (vrátane troch projektov vo vlastníctve fondu HB Reavis CE REIF) v hodnote približne 1 miliardy EUR
2017	<ul style="list-style-type: none"> – Spustenie výstavby multifunkčného komplexu Stanica Nivy – vlajkového projektu HB Reavis v Bratislave – Otvorenie kancelárie v Berlíne – Akvizícia štvrtého projektu Skupiny HB Reavis v Londýne, kancelárskej budovy Elizabeth House (tiež známej ako One Waterloo), v londýnskej časti South Bank, čo je najväčšia akvizícia (podľa kúpnej ceny) v doterajšej histórii Skupiny HB Reavis – Všetky nové iniciatívy Skupiny HB Reavis týkajúce sa služieb pracovného priestoru (vrátane HubHub a Origameo) boli zoskupené pod novú obchodnú líniu WaaS a stali sa neoddeliteľnou súčasťou obchodného modelu Skupiny HB Reavis – Dokončenie a vyrovnanie predaja projektu 33 Central v Londýne s Wells Fargo – Dokončenie strategického odchodu z logistického sektora s dokončeným odpredajom logistického centra Lovosice
2018	<ul style="list-style-type: none"> – Získanie prvých dvoch projektov v oblasti kancelárskych priestorov v Nemecku (v Berlíne a Drážďanoch) – Oznámenie strategického partnerstva s Cambridge Innovation Center, americkou realitnou spoločnosťou, ktorá buduje a prevádzkuje inovačné areály – Skupina HB Reavis odpredala zo svojho portfólia 4 projekty s hodnotou približne 400 miliónov eur, vrátane druhého dokončeného projektu v Londýne, Cooper & Southwark
2019	<ul style="list-style-type: none"> – V súvislosti so stratégiou firmy zamerať sa na výstavbu a prevádzku veľkých schém, oznámila Skupina HB Reavis strategický odpredaj všetkých Pražských projektov – Skupina HB Reavis dokončila odpredaj dvoch projektov West Station I a West Station II vo Varšave, ktoré vlastnila prostredníctvom spoločných podnikov s Poľskou PKP a dvoch projektov v Bratislave, Twin City C a Twin City Tower
2020	<ul style="list-style-type: none"> – Skupina HB Reavis rozšírila svoje portfólio v Spojenom Kráľovstve o akvizíciu projektu Quick & Tower House v Londýne za účelom budúcej výstavby – Skupina HB Reavis odpredala celkovo tri projekty zo svojho portfólia, a to Twin City B do vlastníctva fondu HB Reavis CE REIF, projekt 20 Farringdon Street v Londýne do rúk súkromného investora a projekt Postepu 14 vo Varšave inštitucionálnemu investorovi CA Immobilien Anlagen AG. – V roku 2020 Skupina dokončila výstavbu celkovo piatich projektov s odhadovanou hrubou hodnotou rozvoja projektov (GDV) 840 miliónov EUR: Nivy Tower v Bratislave, Varso 1 a Varso 2 vo Varšave, Agora Tower a Agora HUB v Budapešti, a to aj napriek neočakávaným okolnostiam spôsobenými vírusom COVID-19.
2021	<ul style="list-style-type: none"> – Skupina HB Reavis splatila dlhopisy v Česku v hodnote 1,25 miliardy CZK (48 miliónov EUR) a v Poľsku v hodnote 100 miliónov PLN (22 miliónov EUR) v plánovanom termíne ich splatnosti a zároveň vydala dlhopisy v Česku v hodnote 1,49 miliardy CZK (57 miliónov EUR) a na Slovensku v hodnote 19,1 milióna EUR.

Stratégia Skupiny HB Reavis

Stratégia

Stratégia Skupiny HB Reavis je postavená na troch pilieroch (i) základná obchodná stratégia, (ii) budovanie atraktívneho a udržateľného programu ďalšieho rozvoja a (iii) jej finančný rámec, ktoré sú podrobnejšie opísané nižšie.

Základná obchodná stratégia

Skupina HB Reavis je jedným z mála plne integrovaných realitných developerov v Európe, zameriavajúc sa predovšetkým na kancelársky segment. Integrovaný obchodný model pokrýva všetky fázy procesu výstavby nehnuteľností – od výberu a nadobudnutia nehnuteľností až po proces plánovania a povoľovania, vlastnú vnútro-skupinovú koncepciu produktov a navrhovanie produktov, riadenie výstavby a komercializáciu projektov prostredníctvom vlastného generálneho dodávateľa a tímu zodpovedného za prenájmy, až po správu majetku a objektov dokončených projektov a ich prípadný odpredaj.

V posledných rokoch sa výrazne zmenili zvyklosti pracovných priestorov nájomníkov v segmente kancelárskych priestorov. Ľudia potrebujú flexibilitu vo vzťahu k tomu, kedy a kde pracujú, väčšiu podporu z hľadiska agilnej spolupráce, technologický pokrok, inovačné spoločenstvá, rôznorodé poskytovanie služieb, ktoré im pomáhajú riešiť každodenné problémy a program podujatí, ktorý zlepšuje ich život.

Ako reakcia na meniace sa prostredie pracoviska a v súlade s ambíciou byť trendsetter v oblasti riešenia pracovných priestorov sa Skupina HB Reavis rozhodla neustále zlepšovať svoj integrovaný obchodný model prostredníctvom súboru strategických externých a interných iniciatív a urobila určité úpravy svojej obchodnej stratégie, konkrétne (i) posun z business-to-business (B2B) zamerania na business-to-consumer (B2C), (ii) ústup od zamerania sa výlučne na realitný development k zameraniu sa na prevádzkovateľa (poskytovateľom služieb) spolu s realitným developmentom.

Budovanie atraktívneho a udržateľného programu ďalšieho rozvoja

Skupina HB Reavis prevádzkuje komplexný obchodný model, ktorého počiatočné nastavenie je na každom novom geografickom trhu náročné a nákladné. Prioritou Skupiny HB Reavis je preto pracovať ako dlhodobý investor na trhoch, v ktorých pôsobí. Keď Skupina HB Reavis vstupuje na nový trh, zvyčajne sa zameriava na vytvorenie rozsiahleho reťazca projektov, ktoré by mohli z dlhodobého hľadiska využívať vnútorné know-how a konkurenčnú výhodu jej integrovaného obchodného modelu.

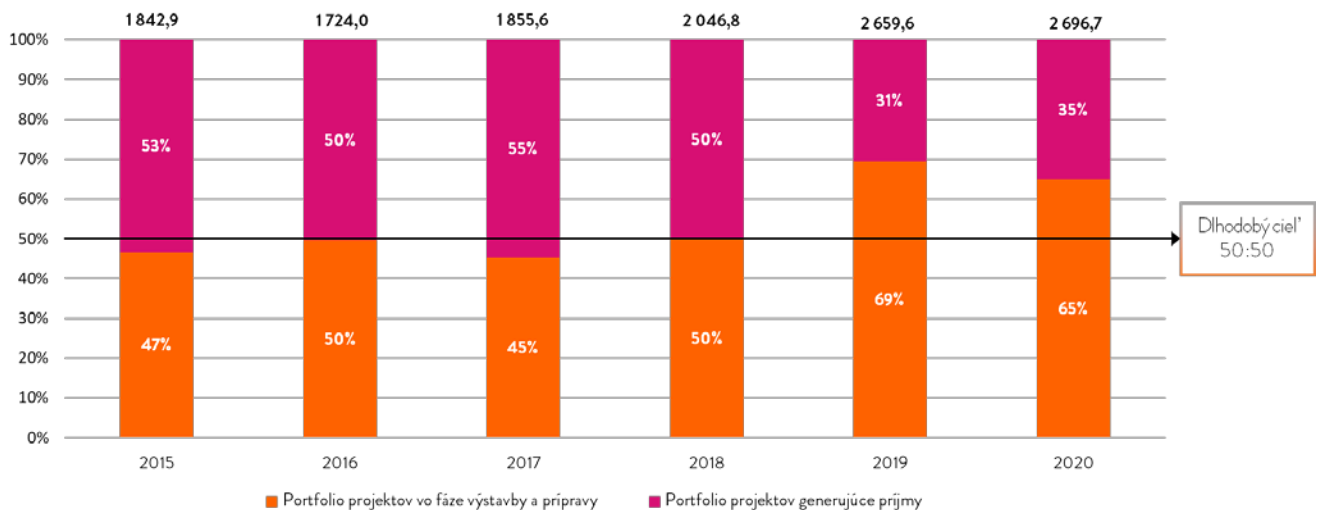
V regióne strednej Európy sa Skupina HB Reavis zameriava na vybudovanie svojho reťazca projektov kancelárskych priestorov v strategicky vybraných business obvodoch s cieľom udržať ponuku Skupiny HB Reavis vysoko kvalitných pracovných priestorov, vyvíjať produkty, ktoré sú odlišné od jej konkurentov a zabezpečiť projekty v skorých fázach reťazca výstavby s cieľom maximalizovať hodnotu. Akvizície obchodných projektov sa realizujú len príležitostne.

Skupina HB Reavis v roku 2017 vstúpila na nemecký trh otvorením kancelárií a kúpou dvoch projektov v roku 2018, v Berlíne a v Drážd'noch a v súčasnosti sa aktívne pozerá po nových príležitostiach na danom trhu za účelom rozšírenia svojho portfólia.

Finančný rámec

Z dlhodobého hľadiska sa Skupina HB Reavis zameriava na pomer 50:50 medzi projektmi, ktoré sú v štádiu prípravy a výstavby a projektmi generujúcimi príjmy (dokončené a prenajaté projekty), ktoré podľa jej názoru zabezpečujú správnu rovnováhu na krivke rizika/návratnosti. Keďže Skupina HB Reavis plánuje striediť svoje zostávajúce aktíva produkujúce zisk, môže dôjsť k dočasnému prekročeniu podielu projektov vo fáze výstavby a prípravy ako to bolo napríklad v posledných rokoch k 31. decembru 2019 a 2020.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje vývoj ukazovateľov medzi aktívami projektov vo fáze výstavby a prípravy a projektmi generujúcimi príjmy od roku 2015 do 31. decembra 2020:



Poznámka: Hodnoty v tabuľke sú v miliónoch EUR a uvádzajú trhovú hodnotu projektov.

Prísna finančná politika

Skupina HB Reavis má zavedenú rozsiahlu finančnú politiku. Konzervatívne ciele dlhového nízkeho zadlženia (v porovnaní s ostatnými konkurentmi v segmente nehnuteľností), primeraná dividendová politika, optimálna politika správy peňažných rezerv a aktívna hedgingová politika umožňujú Skupine HB Reavis nájsť správnu rovnováhu medzi rizikom a návratnosťou, pričom stále poskytuje dostatok priestoru na získanie zaujímavých investičných príležitostí.

Ďalej má Skupina HB Reavis zavedenú silnú finančnú politiku, ktorá formalizuje niektoré kľúčové finančné opatrenia Skupiny HB Reavis, a to:

- Cieľová úroveň zadlženia:
 - (a) Pomer hrubého zadlženia 40 % (čo je optimálna úroveň), ale nie viac ako 45 % (ako maximálna úroveň) a
 - (b) Pomer čistého zadlženia vo výške 35 % (optimálna úroveň), ale nie viac ako 40 % (maximálna úroveň) s vhodnou kombináciou pôžičiek vo vzťahu k projektovému financovaniu a dlhu na úrovni Skupiny HB Reavis.
- Cieľová splatnosť dlhu:

Počiatočná splatnosť financovania projektových pôžičiek a emitovaných dlhopisov zodpovedá dĺžke cyklu výstavby projektu Skupiny HB Reavis.
- Dividendová politika:

Ročná výplata dividendy do výšky 4 % hodnoty čistých aktív (NAV) Skupiny HB Reavis vykázaných v predchádzajúcom roku.
- Optimálna hotovostná rezerva:

Cieľová hotovostná rezerva minimálne vo výške 5 % súvahy Skupiny HB Reavis s doplnkovým profilom tvorby rezerv na pokrytie budúcich splátok istiny dlhopisov.
- Politika aktívneho hedgingu:

Opatrné riadenie rizík zamerané predovšetkým na zmiernenie kurzových a úrokových rizík spojených s makroekonomickými alebo majetkovými cyklami, najmä:

 - hedging devízového rizika pre všetky známe a odhadované expozície 12 mesiacov vopred a
 - hedging úrokových sadzieb prostredníctvom pevného, vloženého alebo aktívneho hedgingu pokrývajúceho 50 % až 100 % celkovej zahraničnej zadlženosti Skupiny HB Reavis.

Obchodný model

Medzi hlavné prvky obchodného modelu Skupiny HB Reavis patria:

Integrovaný obchodný model

Skupina HB Reavis prevádzkuje plne integrovaný developerský model, čím sa odlišuje od väčšiny konkurenčných developerov v regióne strednej Európy. Integrovaným modelom pokrýva všetky fázy developerského procesu – od akvizície pozemku, cez plánovací a povoľovací proces, stavebnú realizáciu, prenájom a správu nehnuteľností až

po prípadný predaj projektu. Tento integrovaný model jej umožňuje aplikovať profesionálne know-how a plne kontrolovať projekt v každej fáze developerského procesu. K 31. decembru 2020 mala Skupina HB Reavis 705 zamestnancov, ktorí zahŕňajú skúsených profesionálov z odvetvia s talentami z rôznych sektorov s cieľom podnieť inováciu a prierez jej prevádzkových platforiem. V záujme dosiahnutia optimálneho využitia integrovanej obchodnej platformy si model vyžaduje stály prílev nových projektov v rôznych fázach výstavby.

Kontrola nad každou fázou výstavby prináša Skupine HB Reavis výraznú flexibilitu s možnými nákladovými dôsledkami. Flexibilita prináša schopnosť prispôbiť preferencie nájomcu počas celého obdobia výstavby a poskytnúť mu jasnú konkurenčnú výhodu oproti tradičným developerom. Prevádzkovanie miestnych tímov riešiacich prenájom a akvizície, v kombinácii so základnými poznatkami pracovných požiadaviek zabezpečuje, že Skupina HB Reavis má silné vedomosti o miestnych trhoch a potrebách a preferenciách miestnych nájomcov.

Vysoká kvalita výstavby a návrh zameraný na používateľa podporili Skupinu HB Reavis pri získavaní širokej škály prvotriednych nájomcov pre svoje budovy. Spoločnosti BMW, GE, Heineken, Procter & Gamble, BNP Paribas a KPMG sú hŕstkou príkladov firiem, ktoré boli dlhodobo (teda osem alebo viac rokov) nájomcami Skupiny HB Reavis a presťahovali sa so Skupinou HB Reavis cez viaceré projekty a regióny.

Inovatívna platforma WaaS s pridanou hodnotou založená na inteligentných technológiách a analytických nástrojoch

Inovatívna ponuka produktov Skupiny HB Reavis ju odlišuje od tradičných konkurentov v oblasti nehnuteľností. V súlade so svojim prístupom zameraným na používateľa vyvinula Skupina HB Reavis jedinečnú obchodnú líniu WaaS zameranú na zvýšenie používateľských skúseností a produktivity, ktoré vytvárajú pre svojich nájomcov a prenajímateľov významnú hodnotu. Spoločná platforma spoločnosti WaaS pozostáva zo šiestich pilierov, ktoré sú jednoznačne integrované a zamerané na zvýšenie spokojnosti používateľov a udržanie nájomcov, a to HubHub, Qubes, Symbiosy, Origameo, SET a More, ktoré sú podrobnejšie popísané nižšie v časti „*Pracovný priestor ako služba (WaaS)*“.

Skupina HB Reavis verí, že zvýšená spokojnosť užívateľov vyplývajúca z použitia prvkov platformy WaaS pomáha zvyšovať produktivitu a lojalitu nájomcov, čo môže viesť k dosiahnutiu prémie za prenájom a oceňovanie v projektoch s podporou WaaS.

Silné know-how v oblasti navrhovania kancelárskych produktov a skúsený tím

Skupina HB Reavis v súčasnosti zamestnáva 705 odborníkov a hoci sa táto hodnota zdá byť relatívne vysoká v porovnaní s inými developermi nehnuteľností podobného rozsahu činností, takýto počet profesionálnych pracovníkov je potrebný na prevádzku komplexného integrovaného obchodného modelu. Na získanie kvalifikovaných a skúsených interných tímov pre každú fázu procesu výstavby Skupina HB Reavis združuje dôležité profesionálne know-how, ktoré jej umožňuje plne kontrolovať a v prípade potreby flexibilne prispôbovať každú fázu procesu výstavby.

V súlade s cieľom Skupiny HB Reavis určovať trendy v segmente kancelárskych priestorov sa kladie veľký dôraz na vlastný dizajn produktov, výskum a vývoj. Počet zamestnancov Skupiny HB Reavis, ktorí pracujú vo svojich interných poradných tímoch pre dizajn produktov a pracovných priestorov, ktoré pretavujú klientské skúsenosti a technické inovácie do produktov Skupiny HB Reavis, je značne nad priemerom sektora nehnuteľností.

Overená schopnosť replikovať kompletný cyklus výstavby

Na každom trhu, kde Skupina HB Reavis aktívne pôsobí (s výnimkou nemeckého trhu, kde vstúpila nedávno), Skupina HB Reavis úspešne ukončila celý developerský cyklus projektu (od získania projektu až po dokončenie jeho predaja) a preukázala svoju schopnosť nájsť, dodať, prenajať a predať produkt, o ktorý je na trhu záujem.

Finančné výsledky a kredibilita u bánk a investorov

Počas svojej 28-ročnej histórie spolupracovala Skupina HB Reavis s viac ako dvadsiatimi bankovými skupinami (pri financovaní stavebných aktivít) a odpredala svoje dokončené projekty viac ako 20 rôznym inštitucionálnym investorom. Profesionálny a dlhodobý vzťah s obchodnými partnermi, vrátane finančných inštitúcií a investorov je kľúčovým parametrom, ako byť úspešný v podnikaní, čo dokazujú výsledky Skupiny HB Reavis.

Diverzifikácia na trhoch a miestach

K 31. marcu 2021 Skupina HB Reavis aktívne pôsobí v šiestich krajinách. Kombinácia stredo európskych trhov (Slovensko, Česká republika, Poľsko a Maďarsko) a západoeurópskych trhov (Spojené kráľovstvo, Nemecko, perspektívne niektoré ďalšie trhy) poskytuje priaznivú geografickú diverzifikáciu činnosti Skupiny HB Reavis a zároveň poskytuje správnu rovnováhu v oblasti rizika, návratnosti a likvidity projektového portfólia Skupiny HB Reavis.

Prítomnosť Skupiny HB Reavis na príslušných trhoch

Skupina HB Reavis má sídlo v Luxembursku a aktívne pôsobí na Slovensku, v Českej republike, Maďarsku, Poľsku, Spojenom kráľovstve a v Nemecku.

Nasledujúca tabuľka uvádza geografickú diverzifikáciu portfólia Skupiny HB Reavis na základe podielu celkových aktív Skupiny HB Reavis v príslušných krajinách ako percento z celkových aktív Skupiny HB Reavis k 31. decembru 2020, k 31. decembru 2019 a 31. decembru 2018:

Krajina	2020		2019		2018	
	<i>Celkové aktíva (v mil. EUR)</i>	%	<i>Celkové aktíva (v mil. EUR)</i>	%	<i>Celkové aktíva (v mil. EUR)</i>	%
Spojené kráľovstvo	657,0	21	675,0	22	478,8	20
Nemecko	262,1	8	182,6	6	99,5	4
Poľsko	898,1	29	875,4	29	646,3	28
Česká republika	74,4	2	75,0	3	68,7	3
Maďarsko	376,2	12	296,3	10	140,2	6
Slovensko	707,2	23	742,8	24	711,5	30
Ostatné krajiny a nezaradené	122,1	4	193,2	6	204,9	9
Spolu	3 097,1		3 040,3		2 349,9	

Zdroj: auditované konsolidované ročné účtovné závierky spoločnosti HB Reavis Holding S.A. k 31 decembru príslušného roka.

Nasledujúca tabuľka uvádza zisk Skupiny HB Reavis pred zdanením, ako podiel na celkovom zisku Skupiny HB Reavis pred daňou z príjmov podľa geografického rozloženia pre roky 2018, 2019 a 2020:

Krajina	2020		2019		2018	
	<i>(v mil. EUR)</i>	%	<i>(v mil. EUR)</i>	%	<i>(v mil. EUR)</i>	%
Spojené kráľovstvo	9,3	8	84,3	18	48,7	32
Nemecko	26,6	24	47,4	10	(1,7)	(1)
Poľsko	(31,2)	(28)	158,0	35	90,6	60
Česká republika	(3,2)	(3)	16,7	4	7,5	5
Maďarsko	(9,8)	(9)	79,1	17	11,7	8
Slovensko	(56,9)	(51)	96,0	21	14,7	10
Ostatné krajiny	(46,7)	(42)	(24,8)	(5)	(19,9)	(13)
Spolu	(111,9)		456,7		151,6	

Zdroj: auditované konsolidované ročné účtovné závierky spoločnosti HB Reavis Holding S.A. k 31 decembru príslušného roka.

Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa

K dátumu Základného prospektu Ručiteľ neviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb ani ručenia za tretie osoby (t. j. mimo Skupiny HB Reavis) vydané Ručiteľom, ktoré by boli relevantné vo vzťahu k posúdeniu platobnej schopnosti Ručiteľa, resp. schopnosti Ručiteľa splniť si svoje záväzky vyplývajúce z ručenia za Dlhopisy.

Od zverejnenia poslednej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za obdobie končiacie sa 31. decembra 2020 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa.

Významné investície

V období od 1. januára 2018 do 31. decembra 2020 Skupina HB Reavis uskutočnila akvizície nových objektov a projektov pre potenciálnu budúcu výstavbu v celkovej výške 229,1 milióna EUR. Okrem toho Skupina HB Reavis mala počas rovnakého obdobia náklady na výstavbu v súvislosti s investíciami do nehnuteľností vo výške 1,04 miliardy EUR.

K 31. decembru 2020 mala Skupina HB Reavis zmluvné záväzky na nákup, výstavbu alebo rozvoj investičných nehnuteľností vo výške 271,5 milióna EUR.

K 31. marcu 2021 mala Skupina HB Reavis 5 projektov vo fáze výstavby v štyroch krajinách s celkovou prenajímateľnou plochou viac ako 289 300 m² (po úspešnom dokončení projektov) a budúcou odhadovanou hrubou hodnotou rozvoja projektov (GDV) vo výške 1,6 miliardy EUR, ktoré majú byť dokončené v rokoch 2021 – 2022 (i) na Slovensku Stanica Nivy, obchodné centrum o rozlohe 70 400 m² s integrovanou podzemnou autobusovou stanicou (31 700 m²) v strede najväčšej centrálnej obchodnej štvrti Bratislavy (ii) v Poľsku s projektom Varso Tower, 310 metrov vysokej veže s prenajímateľnou plochou o rozlohe takmer 69 800 m² a projektom Forest Tower, ktorý rastie na mieste bývalej industriálnej zóny Varšavy s predpokladanou prenajímateľnou plochou pri dokončení 55 700 m² (iii) v Londýne s projektom Bloom Clerkenwell, ktorý sa nachádza vedľa stanice Farringdon s predpokladanou prenajímateľnou plochou pri dokončení 13 200 m² (iv) a v Berlíne DSTRCT s predpokladanou prenajímateľnou plochou pri dokončení 48 500 m².

12.3 Prehľad podnikateľskej činnosti

Predmet činnosti

Ručiteľ je holdingová spoločnosť Skupiny HB Reavis. Jeho predmetom činnosti je spravovať a financovať svoje dcérske spoločnosti; avšak sám nevykonáva významnú podnikateľskú činnosť.

O Skupine HB Reavis

Skupina HB Reavis, ktorá bola založená v roku 1993 na Slovensku, je v súčasnosti jednou z najväčších developerov administratívnych nehnuteľností v Európe podľa prenajímateľnej plochy a k 31. marcu 2021 vybuďovala od svojho založenia kancelárske priestory v rozlohe prenajímateľnej plochy 974 700 m². K 31. marcu 2021 Skupina HB Reavis zrealizovala 44 projektov v segmente kancelárskych, maloobchodných a priemyselných nehnuteľností s celkovou prenajímateľnou plochou viac ako 1,3 milióna m². K 31. marcu 2021 mala Skupina HB Reavis ďalšie projekty vo fáze prípravy a výstavby s celkovou plánovanou prenajímateľnou plochou takmer 1,1 milióna m², s odhadovanou hrubou hodnotou rozvoja projektov (GDV) vo výške 6,7 miliardy EUR, z čoho 5 projektov je v súčasnosti vo fáze výstavby, s celkovou plánovanou prenajímateľnou plochou viac ako 289 300 m² a s odhadovanou hrubou hodnotou projektov vo výške 1,6 miliardy EUR (plánovaná prenajímateľná plocha a odhadovaná hrubá hodnota projektov závisia od úspešného získania povolení, dokončenia projektov a ich komerčného využitia; odhadovaná hrubá hodnota projektov tiež závisí od skutočných podmienok na trhu). Skupina HB Reavis sa zameriava hlavne na výstavbu administratívnych projektov, pričom príležitostne posudzuje možnosti v oblasti výstavby retailových (maloobchodných) objektov a výstavby bytov.

Skupina HB Reavis je jedným z mála plne integrovaných developerov nehnuteľností v Európe so špecializovaným tímom 705 odborníkov, ktorí riadia a vykonávajú rôzne oblasti pri tvorbe riešení obchodných nehnuteľností, vrátane výberu a akvizície nehnuteľností, interného vývoja a návrhu produktov, riadenia výstavby, komercializácie projektov a správy aktív, až po odovzdanie priestorov a služieb zameraných na klientov, ktorými sa snaží zvýšiť produktivitu a komfort ich užívateľov.

Úspechy HB Reavis, medzinárodného poskytovateľa pracovných priestorov, v oblasti kvality výstavby a udržateľnosti, boli medzinárodne ohodnotené niekoľkými oceneniami. V roku 2020 obhájilo HB Reavis v Európe prvú priečku v rebríčku „Objem plánovanej výstavby“, ktorý pravidelne vydáva Property EU. Stabilitu stratégie potvrdzuje celkom 8 cien, ktoré si HB Reavis odnieslo z Euromoney Real Estate Survey v minulom roku, kde získal ocenenia v rámci štyroch európskych a štyroch slovenských kategórií – „Celkový absolútny víťaz“, „Mix výstavba“, „Kancelárska výstavba“, a tiež v kategórii „Výstavba nákupných centier“. Za zmienku stojí tiež víťazstvo v súťaži „Kancelária roka“, pravidelne usporiadanú spoločnosťou CBRE, kde HB Reavis zabodovalo so svojou slovenskou centrálou. V Londýne si nové kancelárie britskej pobočky odniesli ceny „Award Winner Office Interior London“ od International Property Award, ďalej cenu „Golden Award“ od Novum Design Awards a „Silver Awards“ v kategórii interiérový dizajn od spoločnosti Design Awards. Poľský projekt Forest zabodoval v kategórii „Kancelárska výstavba“, ktorú pravidelne organizuje Kompas Inwestycje. V Poľsku HB Reavis tiež obdržal cenu „Technologický lídra trhu“ od Executive Club Infrastructure & Construction Diamonds 2020.

V roku 2019 spoločnosť HB Reavis vyhrala na Slovensku ocenenie „ASB Developer roka“ od spoločnosti CBRE, obhájila prvenstvo na londýnskom trhu v rámci cien „Award Winner Office Interior London: „Golden Award“ a „Silver Awards“. Rok 2018 bol v znamení víťazstva v rámci kategórie „Developer roka“ na Slovensku od spoločnosti ASB magazin, ceny „The Best Coworking Space – HubHub Warsaw“ od CBRE. Nákupné a zábavné centrum Aupark Hradec Králové si odnieslo ocenenie „Nákupné centrum roka“ od Europa Property. Prvý londýnsky projekt 33 Central spoločnosti HB Reavis vyhral kategóriu „Projekt roka“, usporiadanú Graphisoft UK Awards.

Opis obchodných činností a operácií Skupiny HB Reavis

Integrovaný obchodný model

Integrovaný obchodný model Skupiny HB Reavis pokrýva všetky fázy procesu výstavby nehnuteľností – od výberu a akvizície nehnuteľností cez proces plánovania a povoľovania, internú koncepciu produktov a návrhu produktov, riadenie výstavby a komercializáciu projektov prostredníctvom vlastného generálneho dodávateľa a lízing tímu, až po správu dokončených projektov a ich prípadný odpredaj. Strategický posun Skupiny HB Reavis z modelu orientovaného na klienta smerom k modelu zameranému na užívateľa, ktorý je zahrnutý v obchodnej línii WaaS, je taktiež začlenený do integrovaného obchodného modelu. Skupina HB Reavis úspešne zavádza tento obchodný model na všetky trhy, na ktorých pôsobí.

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

Hlavné podnikateľské línie	Realitný development a investície	– Akvizície pozemkov
		– Vývoj produktov
		– Konceptuálny dizajn
		– Správa a manažment nehnuteľností
		– Lízing
		– Povoľovací proces
		– Stavebný manažment
		– Predaje projektov
		– HubHub
		– Qubes
– Symbiosy		

			– Origameo
			– SET
			– More
		Investičný manažment	– Získavanie finančných prostriedkov od investorov
			– Správa realitných fondov
			– Predaje projektov
			– Financovanie
			– Účtovníctvo a kontroling
Vedľajšie podnikateľské línie	(podporné)	Zdieľané služby	– Marketing a PR
			– IT
			– Ľudské zdroje
			– Iné podporné služby pre podnikateľskú činnosť

Skupina HB Reavis sa domnieva, že integrovaný obchodný model, kombinácia výstavby nehnuteľností a WaaS spolu s iniciatívami prehlbujúcimi schopnosti Skupiny HB Reavis pri poskytovaní diferencovaného návrhu produktov, disciplinované riadenie stavebných nákladov a ponúkajúce jedinečné riešenie svojim klientom jej zabezpečia konkurenčné výhody, vďaka ktorým sa stane trendsetterom v oblasti riešenia pracovných priestorov a jedným z európskych lídrov na trhu komerčných nehnuteľností (so silným zameraním na kancelársky segment).

Opis hlavných podnikateľských línií a služieb

Development nehnuteľností

Development nehnuteľností zahŕňa všetky činnosti spojené s každým jednotlivým projektom v oblasti nehnuteľností, od akvizície cez fázy koncepcie a dizajnu produktu, proces získavania povolení, fázu výstavby, lízing priestorov, správu a manažment nehnuteľností, financovanie projektu až do prípadného odpredaja projektu.

Akvizície

Skupina HB Reavis neustále monitoruje investičné príležitosti na všetkých trhoch, na ktorých aktívne pôsobí a starostlivo analyzuje prípadné investície. Skupina HB Reavis uskutočňuje pred akoukoľvek akvizíciou projektu prísny postup hĺbkovej analýzy a podrobné hodnotenie uskutočniteľnosti s cieľom identifikovať a zmierniť potenciálne riziká, ktoré by mohli nastať v neskorších fázach výstavby projektu. Ak sú výsledky internej hĺbkovej analýzy a hodnotenia uskutočniteľnosti uspokojivé a nová akvizícia je schválená výkonným riadiacim tímom, Skupina HB Reavis sa môže rozhodnúť vstúpiť do procesu akvizície (ktorý môže byť vo forme verejnej súťaže alebo bilaterálneho rokovania) s cieľom získania vybraného majetku (existujúcich budov alebo pozemkov) od predávajúceho za obchodne prijateľných podmienok.

Skupina HB Reavis uplatňuje komplexný obchodný model, ktorý zahŕňa významné výdavky v počiatočných fázach investície. Uprednostňuje dlhodobé investovanie na vybraných trhoch, a preto každý nový trh, na ktorý plánuje vstúpiť, dôkladne analyzuje pred uskutočnením akýchkoľvek investícií. Akonáhle Skupina HB Reavis investuje na novom trhu, jej cieľom je vytvoriť pevný súbor projektov, aby vedela z dlhodobého hľadiska využívať interné know-how a konkurenčnú výhodu svojho integrovaného obchodného modelu.

Vývoj produktov, konceptuálny dizajn a proces získania povolení

Nedokončené projekty, ktoré sú vo vlastníctve Skupiny HB Reavis, sú rozdelené na základe fázy výstavby na „projekty vo fáze prípravy“ a „projekty vo fáze výstavby“.

„**Projekty vo fáze prípravy**“ sú projekty, na ktoré ešte nebolo vydané právoplatné stavebné povolenie. Aktivity Skupiny HB Reavis pri týchto projektoch spočívajú predovšetkým v činnostiach súvisiacich s prebiehajúcimi povoľovacími konaniami, s prípravou návrhov konceptu a dizajnu pripravovaných projektov, porovnávanie štúdií uskutočniteľnosti rôznych alternatív realizácie projektu, stanovenie a finalizácia rozpočtu projektu a príprava projektu na začatie výstavby. Po obdržaní finálneho právoplatného a účinného stavebného povolenia je projekt preklasifikovaný do skupiny „**Projekty vo fáze výstavby**“ a zahajuje sa jeho samotná výstavba. Tabuľky s projektmi v prípravnej fáze a s projektmi vo fáze výstavby nájdete v časti „*Prehľad portfólia*“ nižšie.

V súlade s cieľom Skupiny HB Reavis určovať trendy v riešení kancelárskych priestorov sa kladie veľký dôraz na vývoj produktov a konceptuálny dizajn. K 31. decembru 2020 Skupina HB Reavis zamestnávala viac ako 100 odborníkov (15 % z celkového počtu zamestnancov) vo svojom špeciálnom tíme zameranom na navrhovanie produktov a plánovanie pracovných priestorov a poradenstvo, ktorý integruje skúsenosti s klientmi a technické inovácie do produktov Skupiny HB Reavis a podporuje transformáciu Skupiny HB Reavis z plne integrovaného ale „štandardného“ developera nehnuteľností na poskytovateľa pre Pracovný priestor ako službu (WaaS). Skupina HB Reavis sa však nespolieha len na svoje interné know-how, ale vnáša medzinárodné skúsenosti aj do svojich projektov prostredníctvom spolupráce s vysoko uznávanými architektonickými štúdiami, ako sú Benoy, Foster+Partners, Make Architects, John Robertson Architects alebo architekti Allford Hall Monaghan Morris na niektorých z jej nedávnych vlajkových a významných projektov.

Skupina HB Reavis ako developer je schopná navrhnuť nehnuteľnosti, ktoré je potrebné postaviť s takými parametrami, aby v nich vedeli fungovať rôzne prvky WaaS.

Stavebný manažment

Výstavba projektu zahŕňa všetky činnosti potrebné na úspešné dokončenie výstavby – od stavebného obstarávania, uzavretia zmlúv a riadenia subdodávateľov a súvisiacej logistiky cez riadenie na mieste až po technický dozor, čím sa zabezpečí, aby náklady, kvalita a časové plány boli pod kontrolou a neustále sa overovali na základe pôvodnej analýzy uskutočniteľnosti. Fáza výstavby projektu je hotová po dokončení a po získaní kolaudačného rozhodnutia alebo podobného rozhodnutia, ktoré umožňuje zákonné užívanie stavby. Určité stavebné činnosti sa však môžu vykonávať aj naďalej po získaní kolaudačného rozhodnutia – patria k nim stavebné práce súvisiace s úpravou priestorov nájomcov, ktoré sa spravidla vykonávajú po tom, ako sa uzavreli s nájomcami nájomné zmluvy pre takéto nehnuteľnosti, avšak pred ich obsadením. Skupina HB Reavis zvyčajne začína stavať väčšinu svojich projektov bez akejkoľvek väčšej časti vopred prenajatých priestorov. Preto sa súbežne so stavebnými činnosťami realizuje kampaň na prenájom projektu a Skupina HB Reavis uzatvára zmluvy s budúcimi nájomcami.

Integrovaný generálny dodávateľ Skupiny HB Reavis spolupracuje s rôznymi dodávateľmi na návrhu a výstavbe projektov, ktorí vystupujú ako dodávatelia a subdodávatelia. Generálny dodávateľ, subjekt vo vlastníctve Skupiny HB Reavis, zabezpečuje výstavbu projektu prostredníctvom stavebnej zmluvy s projektovou účelovo založenou spoločnosťou. Dodávatelia sú externými dodávateľmi, ktorí majú priamy zmluvný vzťah s generálnym dodávateľom, zatiaľ čo subdodávatelia sú externými dodávateľmi, ktorí pracujú na odovzdaní projektu, ale bez priameho zmluvného vzťahu s generálnym dodávateľom.

Skupina HB Reavis ako developer nehnuteľností nemá vlastné stavebné zariadenia (ako napr. stavebné stroje, žeriavy, atď.) a nezamestnáva samotných stavebných robotníkov. Má však vlastného generálneho dodávateľa na každom trhu, na ktorom pôsobí, s podporou silných miestnych interných tímov pre obstarávanie. To jej umožňuje dosahovať nákladovo efektívnu výstavbu bez toho, aby to ohrozovalo kvalitu, a tiež vo výberovom konaní vyberať dodávateľov a subdodávateľov a dohliadať na nich. Skupina HB Reavis tiež profituje z pozitívnych dlhodobých vzťahov s niekoľkými subdodávateľmi, ktorí sa opakovane osvedčili ako spoľahliví a flexibilní pri dodávaní vysokokvalitných dodávok a produktových výstupov. Takéto silné partnerstvá sú mimoriadne dôležité pre položky s vysokým cenovým dopadom a vysokým rizikom dodávok. V dôsledku toho má Skupina HB Reavis významnú flexibilitu pri prispôbovaní parametrov projektu potrebám a požiadavkám nájomcov aj po začatí výstavby projektu (čo by bolo veľmi nákladné alebo prípadne nemožné pri externých generálnych dodávateľoch).

Okrem toho Skupina HB Reavis integruje svoje štruktúry obstarávania a riadenia výstavby, aby umožnila plynulé projektovanie a obstarávanie pre výstavbu. Skupina HB Reavis sa domnieva, že jej to poskytuje konkurenčnú výhodu skrátením fázy dodávky. Cieľom Skupiny HB Reavis je tiež dosiahnuť plnú kontrolu nad hodnotovým reťazcom vo svojej stavebnej činnosti, aby mohla zvýšiť svoju hodnotu u klientov a dosahovať priaznivé finančné výsledky.

Lízing

Skupina HB Reavis má skúsené interné lízingové tímy, ktoré pôsobia na miestnej úrovni a pozostávajú z odborníkov v oblasti nájmov so znalosťou príslušných trhov v každej z krajín, v ktorých Skupina Reavis pôsobí. Interné lízingové tímy, koordinované v rámci celej Skupiny HB Reavis a priebežne podporované externými lízingovými agentmi, pokrývajú všetky činnosti prenájmu, od počiatočnej ponuky produktov potenciálnym nájomcom a získania prvých nájomcov do budovy, cez aktívne riadenie zvyšných podmienok podpísaných nájomných zmlúv po predĺženie nájmu alebo ďalšie prenajatie priestorov. Kľúčovými aktivitami Skupiny HB Reavis v tomto ohľade je na jednej strane nájsť vhodných nájomcov do nehnuteľností v čase výstavby alebo v rámci správy nehnuteľností Skupiny HB Reavis, a na druhej strane zosúladiť preferencie týkajúce sa projektovania budúcich nájomcov s prebiehajúcim projektom. Počas rokovania s potenciálnymi nájomcami môže Skupina HB Reavis ponúkať alebo môže byť vyžadované ponúkať nájomcom rôzne nájomné stimuly, ako sú nájomné prázdniny (obdobia, počas ktorých nájomca nemusí platiť prenajímateľovi nájomné), zníženie nájomného (napr. postupne sa zvyšujúce nájomné, kedy nájomca platí nižšie nájomné na začiatku doby nájmu a nájomné sa postupne zvyšuje počas doby nájmu až na plnú sumu) alebo špeciálne investičné programy (pri ktorých môže prenajímateľ prispieť na náklady nájomcu týkajúce sa úprav, alebo môže ponúknuť príslušnému nájomcovi vyšší štandard priestorov ako základný štandard ponúkaný v projekte). Forma a výška ponúkaných stimulov závisí od veľkosti a významu nájmu pre príslušný projekt a od konkurencie na trhu, na ktorom sa projekt nachádza. Lízingový tím v spolupráci s inými internými tímami, ako sú tím pre výstavbu, kontroling a financie, má za cieľ nájsť a udržiavať ekonomickú rovnováhu medzi požiadavkami klienta (z hľadiska kvality aj nákladov) a finančnými očakávaniami Skupiny HB Reavis. Lízingová fáza sa prekrýva v rôznom rozsahu s fázami akvizície pozemkov, obchodného plánovania, výstavby a manažmentu nehnuteľností.

Rok 2020 bol značne ovplyvnený pandemiou spojenou s novým vírusom COVID 19, čo malo dopad na celkovom spomalení lízingového trhu. Napriek tomu, Skupina HB Reavis uzavrela nájomné zmluvy na približne 50 000 m² prenajímateľnej plochy (vrátane nájmov spravovaných pre fond HB Reavis CE REIF), pričom sa nájmy podpísali prevažne na Slovensku (ktoré predstavovali 46 % celkovej plochy prenajatej Skupinou HB Reavis v roku 2020), v Poľsku (ktoré predstavovalo 40 % celkovej plochy prenajatej Skupinou HB Reavis v roku 2020) a v Maďarsku (ktoré predstavovali 14 % celkovej plochy prenajatej Skupinou HB Reavis v roku 2020).

Správa a manažment nehnuteľností

Ďalším dôležitým aspektom činností Skupiny HB Reavis v oblasti nehnuteľností je správa nehnuteľností, čo znamená aktívny manažment dokončených nehnuteľností generujúcich príjem, ktoré sú vlastnené (alebo kontrolované) Skupinou HB Reavis alebo tretími stranami. Tieto činnosti si vyžadujú častý kontakt s nájomcami tak, aby ich pobyt v budove zodpovedal ich očakávaniam, pre zabezpečenie predĺženia končiacich nájomných zmlúv, hľadanie nových nájomcov, ako aj fakturáciu, inkaso nájomného, správu majetku konkrétnej budovy a technickú údržbu budovy.

Okrem toho, v roku 2017 Skupina HB Reavis zaviedla nové iniciatívy pre aktívny manažment nehnuteľností – „More“, ktoré sú zahrnuté v podnikateľskej línii WaaS. Iniciatívy More sú podrobne opísané v časti „More“ nižšie.

Ako súčasť svojich diagnostických nástrojov sa Skupina HB Reavis snaží získavať spätnú väzbu od užívateľov svojich budov formou pravidelných cielených rozhovorov s koncovými užívateľmi v oblasti projektov, čoho výsledkom je metodika Net Promoter Score Skupiny HB Reavis, ktorou sa meria spokojnosť užívateľov nehnuteľností. Identifikované oblasti pre zlepšenie sa ďalej analyzujú s cieľom ich selektívneho uplatnenia v existujúcich alebo budúcich projektoch Skupiny HB Reavis.

K 31. marcu 2021 Skupina HB Reavis vlastnila a spravovala 11 projektov s celkovou prenajímateľnou plochou približne 272 100 m². Tabuľku s portfóliom generujúcim príjmy Skupiny HB Reavis nájdete v časti „Prehľad portfólia“ nižšie. Okrem projektov uvedených v portfóliu generujúcim príjmy Skupina HB Reavis k 31. marcu 2021 spravuje aj štyri projekty vo vlastníctve HB Reavis CE REIF (uvedené v časti „Investičný manažment“ nižšie) s celkovou prenajímateľnou plochou približne 109 200 m², ktoré nie sú konsolidované v súvahe Skupiny HB Reavis.

Odpredaje

Vo všeobecnosti Skupina HB Reavis nadobúda a buduje jednotlivé projekty bez konkrétnych plánov na ich odpredaj hneď po dokončení, a preto sú finančné a právne štruktúry pripravené na dlhodobú držbu akéhokoľvek majetku. Avšak v súlade so svojou dlhodobou stratégiou dosahovať pomer medzi projektmi vo fáze výstavby a prípravy a projektmi generujúcimi príjem na úrovni 50:50, si Skupina HB Reavis ponechala len časť dokončených projektov vo svojom portfóliu, zatiaľ čo zvyšok dokončených projektov bol odpredaný externým investorom po ich dokončení a komercializácii. K 31. marcu 2021 Skupina HB Reavis úspešne predala 37 z 39 projektov inštitucionálnym investorom (vrátane ôsmich projektov, ktoré boli predané fondu HB Reavis CE REIF) s celkovou predajnou cenou vo výške viac ako 3,3 miliardy EUR. Rovnováha Skupiny HB Reavis medzi odpredajom a investíciou umožňuje efektívnu recykláciu kapitálu, pretože príjmy plynúce z predaja a prevádzky sú smerované do ďalších pripravovaných projektov.

Program odpredaja projektov Skupiny HB Reavis vedie skúsený interný tím manažérov a právnikov v spolupráci s externými agentmi a poradcami. Procesy odpredaja sú často iniciované manažmentom Skupiny HB Reavis, pričom sa berú do úvahy cash-flow Skupiny HB Reavis a aktuálne podmienky na trhu. V takýchto prípadoch interný tím organizuje výberové konania alebo kontaktuje vopred vybraných investorov, ktorí môžu mať záujem o konkrétny projekt. Niektoré transakcie sú iniciované na základe nevyžiadanej ponuky od potenciálneho kupujúceho, ktoré sa posudzujú a realizujú, ak ich schváli predstavenstvo. Špeciálne štruktúry odpredaja, vrátane budúceho (forwardového) predaja, sú v strednej Európe menej časté, ale Skupina HB Reavis zvažuje ich použitie na niektorých svojich trhoch. S cieľom zvýšiť význam rozšírenia WaaS Skupina HB Reavis posudzuje štruktúry, ktoré vedú k čiastočnému odpredaju majetku, zatiaľ čo stále kontroluje a spravuje majetok. Takéto štruktúry by umožnili Skupine HB Reavis zvýšiť hodnotu majetku aj po jeho čiastočnom odpredaji a to vďaka zvýšeniu nájomného nad trhovú hodnotu a v dôsledku implementácie komponentov WaaS. S cieľom zvýšiť hodnotu majetku má Skupina HB Reavis v úmysle zaviesť mechanizmus doložky vrátenia časti zisku v budúcnosti „earn-out“ pre zostávajúcu časť podielu v nehnuteľnosti, a v dôsledku toho plne využívať maximálny potenciál investícií do nehnuteľností. Od svojho vzniku do 31. marca 2021 Skupina HB Reavis dokončila predaje 39 projektov s prenajímateľnou plochou viac než 1,0 milióna m².

Nasledujúca tabuľka znázorňuje záznamy Skupiny o predajoch svojich projektov od roku 2015 k 31. marcu 2021 (Zdroj: HB Reavis manažment):

Projekt	Segment	Lokalita	Dokončenie	Investor (dátum odpredaja)	Prenajímateľná plocha (tis. m ²)
Obchodné centrum Aupark Košice	retail	Košice, Slovenská republika	2011	NEPI Rockcastle (2015)	33,5
Forum Business Center I	kancelársky	Bratislava, Slovenská republika	2013	REICO (2015)	19,1
Aupark Tower Košice	kancelársky	Košice, Slovenská republika	2012	NEPI Rockcastle (2015)	13,0
Air Cargo Ostrava – Mošnov	logistický	Mošnov, Česká republika	2011	Macquarie Group (2016)	14,5
Konstruktorská BC	kancelársky	Varšava, Poľsko	2013	Golden Star Estate (2016) Zeus Capital Management	49,4
Vaci Corner Offices	kancelársky	Budapešť, Maďarsko	2014	(2016) Savills Investment Management (2016)	21,6
Gdanski Business Center I – A	kancelársky	Varšava, Poľsko	2014	Management (2016)	31,8

Gdanski Business Center I – B	kancelársky	Varšava, Poľsko	2014	Savills Investment Management (2016)	15,9
River Garden Office II-II	kancelársky	Praha, Česká republika	2014	Aviva Investors (2016)	25,8
Logistické centrum Rača	logistický	Bratislava, Slovenská republika	2005 (rozšírenie v r. 2007)	Macquarie Group (2016)	69,5
Twin City A	kancelársky	Bratislava, Slovenská republika	2015	IAD Investments (2016)	16,5
Aupark Hradec Králové	retail	Hradec Králové, Česká republika	2016	HB Reavis CE REIF (2016)	23,0
33 Central	kancelársky	Londýn, Spojené kráľovstvo	2017	Wells Fargo (2016)	20,9
Metronom	kancelársky	Praha, Česká republika	2015	REICO (2018)	34,1
Cooper & Southwark	kancelársky	Londýn, Spojené kráľovstvo	2018	Zahraničný súkromný investor (2018)	7,2
Gdanski Business Center I – C	kancelársky	Varšava, Poľsko	2015	Savills Investment Management (2018)	22,7
Gdanski Business Center I – D	kancelársky	Varšava, Poľsko	2016	Savills Investment Management (2018)	29,8
West Station I	kancelársky	Varšava, Poľsko	2016	Mapletree Investments (2019)	31,0
West Station II	kancelársky	Varšava, Poľsko	2017	Mapletree Investments (2019)	37,8
Twin City C	kancelársky	Bratislava, Slovenská republika	2016	HB Reavis CE REIF (2019)	23,7
Twin City Tower	kancelársky	Bratislava, Slovenská republika	2018	AIP Asset Management (2019)	34,6
Twin City B	kancelársky	Bratislava, Slovenská republika	2016	HB Reavis CE REIF (2020)	23,5
20 Farringdon Street	kancelársky	Londýn, Spojené kráľovstvo	2018	Zahraničný súkromný investor (2020)	7,9
Postepu 14	kancelársky	Varšava, Poľsko	2015	CA Immobilien Anlagen AG (2020)	34,6
Spolu.....					347,3

Pracovný priestor ako služba (WaaS)

Skupina HB Reavis verí, že implementácia podnikateľskej línie WaaS v roku 2017 ako súčasť jej integrovaného obchodného modelu predstavuje dôležitý posun v stratégii Skupiny HB Reavis od modelu orientovaného na klienta k modelu orientovaného na užívateľa a zároveň urýchlilo to, aby sa Skupina HB Reavis stala trendsetterom v oblasti riešenia pracovných priestorov. Cieľom nižšie uvedených iniciatív je zlepšiť skúsenosti a produktivitu užívateľov a klientov v budovách vlastných a/alebo spravovaných Skupinou HB Reavis. Keďže nájomníci vo všeobecnosti dosahujú vyššiu produktivitu a ziskovosť pri väčšom zameraní na užívateľov, Skupina HB Reavis verí, že sa zvýši dopyt po jej projektoch a záujem nájomcov o jej budovy. Zložkami podnikateľskej línie WaaS sú:

- (1) HubHub: co-workingová platforma.
- (2) Qubes: flexibilné nájmy – poskytovanie flexibility nájomcom, čo sa týka času, priestoru alebo služieb v budove.
- (3) Symbiosy: technologická platforma zameraná na poskytovanie symbiotických interakcií medzi používateľmi a budovou a poskytovanie informácií o tom, ako sa priestor využíva.
- (4) Origameo: interný tím, ktorý navrhuje riešenia pracovných priestorov prispôbované nájomcom na základe zbierania nepretržitých údajov, a to tak, aby vyhovovali ich jedinečným potrebám a aktivitám.
- (5) More: aktívne riadenie služieb poskytovaných v business huboch Skupiny HB Reavis (športové, zdravotné alebo týkajúce sa rodiny, napr. concierge, škôlka, klinika atď.) a aktivačné akcie pre komunitu (napr. festivaly jedla, vzdelávacie podujatia a podujatia zamerané na dobrú životosprávu) s cieľom podporiť spokojnosť a skúsenosti používateľov SET: navrhuje riešenia zamerané na špecifické prvky pracoviska, ktoré ovplyvňujú produktivitu používateľov (napríklad kvalita vzduchu a vody).

HubHub

HubHub je medzinárodná co-workingová sieť Skupiny HB Reavis, chránená vlastnou ochrannou známkou, prostredníctvom ktorej chce Skupina HB Reavis poskytovať služby a spájať mimovládne organizácie zamerané na vzdelávanie, začínajúce podniky a rýchlo rastúce spoločnosti so študentmi a univerzitami, ako aj tradičných firemných klientov na jednom mieste a vytvoriť vzdelávanie založené na poznatkoch a podnikateľský ekosystém.

Hlavnými zložkami, prostredníctvom ktorých sa platforma HubHub zameriava na vytváranie ekosystémov talentov, sú (i) sústreďovanie a prepojenie progresívnych spoločností a poskytovateľov služieb v kanceláriách s vysokou kvalitou služieb, (ii) poskytovanie kvalitného vzdelávania vrátane prednášok, workshopov a vzdelávacích programov v oblasti technológií a podnikateľských tém v spolupráci so skúsenými podnikateľmi a odborníkmi sektora a (iii) budovanie komunity (vytváraním príležitostí pre spoluprácu a spájaním jej členov medzi sebou, ako aj s externými partnermi na podporovanie ich rastu).

HubHub ponúka priestory v plne obsluhovaných kancelárskych priestoroch na základe flexibilného mesačného členstva. Spoločnosti alebo osoby si môžu kúpiť členstvo na základe počtu pracovných miest, a to buď ako otvorené priestranstvo (open space) alebo uzavreté kancelárie. Členovia a tretie osoby si tiež môžu prenajať rôzne zasadacie miestnosti a konferenčné priestory. Výhody členstva pre spoločnosti zahŕňajú prieskum začínajúcich firiem a vyhľadávanie talentov prostredníctvom vzdelávacích programov a akcií, inovačné programy pre zamestnancov a príležitosť pre spoločnosti, aby podporovali svoje technologické možnosti pre existujúcich a potenciálnych zákazníkov. K spoločnostiam, ktoré spolupracovali s HubHub patria Tatrabanka, SAP, Mercedes-Benz, Unilever a T-Mobile.

HubHub je tiež spoluorganizátorom najväčšej súťaže začínajúcich firiem a technologickej konferencie na Slovensku, FutureNow, ktorej cieľom je stať sa jednou z najväčších technologických akcií v strednej Európe. To poskytuje HubHub-u príležitosť stať sa dôležitou súčasťou komunity začínajúcich firiem a inovácií v tomto regióne aj mimo neho. Skupina HB Reavis sa v minulosti zameriavala na poskytovanie služieb väčším nájomcom na základe tradičných nájomných zmlúv. Okrem Skupiny HB Reavis, ktorá ponúka svoje služby širšej skupine klientov, ponuka služieb HubHub môže tiež zvýšiť atraktivnosť nehnuteľností patriacich Skupine HB Reavis pre väčších nájomcov, pretože môžu flexibilne využívať služby HubHub-u, vrátane pracovísk zamestnancov, ktorí pracujú na diaľku, dočasných pracovných priestorov pre projektové tímy alebo zasadacích miestností a priestorov pre stretnutia s klientmi.

Skupina HB Reavis plánuje zavádzať HubHub selektívne v rámci niektorých stavebných projektov. HubHub sa však neobmedzuje len na plánovanú výstavbu projektov Skupiny HB Reavis a Skupina HB Reavis v minulosti uzavrela a môže v budúcnosti uzavrieť nájomné zmluvy s externými majiteľmi nehnuteľností pre získanie nových lokalít. Prehľad prevádzkovaných lokalít HubHub k 31. marcu 2021 (Zdroj: HB Reavis management) sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Projekt	Nehnuteľnosť vo vlastníctve HB Reavis	Lokalita	Stav	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
20 Farringdon	Nie	Londýn, Spojené Kráľovstvo	v prevádzke	3,2
Postepu 14	Nie	Varšava, Poľsko	v prevádzke	2,1
Nowogradska	Nie	Varšava, Poľsko	v prevádzke	2,8
Na Prikope	Nie	Praha, Česká republika	v prevádzke	3,7
Palác ARA	Nie	Praha, Česká republika	v prevádzke	2,8
Twin City C	Nie	Bratislava, Slovensko	v prevádzke	2,1
Nivy Tower	Áno	Bratislava, Slovensko	v prevádzke	3,6
Kiraly 26	Nie	Budapešť, Maďarsko	v prevádzke	2,4
Spolu				22,7

V existujúcich lokalitách mal HubHub k 31. marcu 2021 vyše 1 500 členov.

Okrem mesačného členského príspevku, ktoré užívatelia platia za priestory HubHubu, Skupina HB Reavis predpokladá, že flexibilita a služby poskytované HubHubom svojim klientom a podnikateľské prostredie založené na poznatkoch, ktoré pre nich HubHub vytvára, môžu mať v budúcnosti pozitívny vplyv na výšku nájomu a predajnú hodnotu nehnuteľností.

Qubes

Qubes je novým produktom Skupiny HB Reavis, ktorý bol uvedený na trh koncom roka 2018. Qubes sú flexibilné pracovné priestory, ktoré majú poskytovať nájomcom flexibilitu v čase, priestore alebo službách.

Časová flexibilita znamená, že dĺžka záväzku nájomcu je výrazne kratšia ako tradičné inštitucionálne nájomy, s možnosťou predĺženia nájomu v závislosti od dostupnosti priestoru v danom projekte. Skupina HB Reavis poskytuje prenájmy v trvaní od šiestich mesiacov a môže prispôsobiť dobu prenájmu tak, aby vyhovovala plánovaniu nájomcu.

Priestorová flexibilita znamená prispôbovateľný priestor pripravený na nast'ahovanie, ktorý spája súkromné jednotky a rôzne spoločné priestory na zvýšenie produktivity a umožňuje nájomcom prehodnotiť svoje priestorové požiadavky na základe dohodnutej frekvencie a takéto prehodnotenie môže viesť k zväčšeniu alebo k zmenšeniu prenajatého priestoru. To je možné dosiahnuť použitím kombinovaných zdieľaných a vlastných priestorov spolu s funkčnými doplnkovými prvkami. Tieto doplnkové prvky predstavujú pohyblivé moduly, ako sú stojany na kávu, kabíny pre súkromné rokovania alebo mini recepčné priestory. Modulárne priestory môžu byť ďalej kombinované na vytvorenie jednotiek a sú vymeniteľné a prispôbovateľné. Cieľom Skupiny HB Reavis je dosiahnuť optimálny pomer medzi súkromným a spoločným priestorom prostredníctvom modelu 70 % súkromného priestoru a 30 % spoločného priestoru. Inteligentné plánovanie priestorov, vrátane priestorov pre prácu aj socializáciu, pomáha zlepšiť komfort a efektívnosť užívateľov kancelárií.

Flexibilita služieb znamená, že balík služieb poskytovaných na základe nájomnej zmluvy možno považovať za „menu“ služieb, z ktorého si nájomca môže vyberať, rozdeliť ho na základný balík a doplnky. Táto flexibilita poskytuje nájomcom viacero možností, ktoré budú zodpovedať ich rozvoju, ako je napr. „granulárny rast“, v rámci ktorého spoločnosť môže postupne zväčšovať svoj súkromný a/alebo spoločný priestor, alebo si prenajať ďalšie moduly podľa toho, ako sa zväčšujú priestorové požiadavky pre jej podnikanie. Skupina HB Reavis tiež môže presúvať nájomcov v rámci flexibilného systému kancelárskych priestorov (maximálne raz do roka), aby umožnila rast nájomcu alebo iného nájomcu, pričom Skupina HB Reavis pokryje náklady, ak nájomca iniciuje sťahovanie alebo je nútený sa presťahovať.

Predpokladá sa, že flexibilné kancelárske priestory budú dopĺňať ponuku iných komerčných produktov Skupiny HB Reavis a jej cieľom je prispieť k vytvoreniu hodnoty vo vzťahu k nehnuteľnostiam Skupiny HB Reavis. Prehľad prevádzkovaných lokalít Qubes k 31. marcu 2021 (Zdroj: HB Reavis manažment) sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Projekt	Nehnuteľnosť vo vlastníctve HB Reavis	Lokalita	Stav	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
Nivy Tower	Áno	Bratislava, Slovensko	v prevádzke	3,6
Agora Hub	Áno	Budapešť, Maďarsko	v prevádzke	1,8
Agora Hub	Áno	Budapešť, Maďarsko	v príprave	3,5
Spolu				8,9

Symbiosy

Symbiosy je technologická platforma Skupiny HB Reavis, ktorá transformuje budovy z jednoduchej stavby (t. j. budovy poskytujúcej len pracovné priestory) na stavby s inteligentnými technologickými vstupmi (t. j. budovy poskytujúce dáta o využívanosti pracovných priestorov, o kvalite prostredia a o interakciách medzi užívateľmi a ich pracovným prostredím). Účelom inteligentnej budovy je umožniť kontrolu a porozumenie pracovných štýlov zamestnancov, ich vzájomnej interakcie medzi jednotlivými oddeleniami s cieľom maximalizovať efektivitu pracovného priestoru. Platforma Symbiosy poskytuje integrované technologické riešenie pozostávajúce z hardvéru, fyzickej a cloudovej infraštruktúry, nástrojov na integráciu a spracovanie údajov, vlastných algoritmov a výpočtov, nástrojov na vizualizáciu údajov, užívateľských aplikácií, konzultačných služieb, a podporných funkcií, s cieľom vytvoriť a podporiť vznik príjemnejšieho a produktívnejšieho pracovného prostredia. Zároveň tak umožňuje získať podrobné údaje z analýz obsadenosti, kvality prostredia, a široké spektrum informácií pre následnú diagnostiku, čím poskytuje podklad pre efektívnejšie manažérske rozhodnutia. Symbiosy poskytlo svoje riešenia pre globálnu energetickú spoločnosť BP v projekte Agora, kde boli v priestore nainštalované senzory ktoré umožňujú sledovanie teploty a vlhkosti vzduchu, hladiny CO₂, či inteligentnú správu zasadacích miestností.

Služby Symbiosy sú nasledovné:

Virtuálny pracovný priestor

Virtuálny pracovný priestor využíva lokalizačný systém v reálnom čase na zber dát o vytváranosti pracovných priestorov, polohe, a o jednotlivých interakciách ľudí a tímov. Súčasťou tohto riešenia je aj interaktívna mapa, ktorá zjednodušuje orientáciu v budove, zobrazuje aktuálnu vytváranosť jednotlivých častí priestoru, a poskytuje prehľad o stave ovzdušia (teplota, vlhkosť, CO₂).

Okrem toho platforma Symbiosy obsahuje systém lokalizácie polohy v budove, ktorý umožňuje zber cenných dát v súvislosti s interakciou zamestnancov a pracovných návykov ľudí v budove. Tieto výstupy sa následne dajú využiť pri dizajne priestorov na zlepšenie skúseností, komfortu a produktivity užívateľov, ako aj v manažérskych rozhodnutiach cielených na akceleráciu organizačného rastu.

Analytika o využívaní priestorov a interakciách

Symbiosy Insights je séria analytických reportov a správ pre klienta, ktoré sú postavené na zozbieraných údajoch zo senzorov zabudovaných v pracovnom priestore. Insights poskytujú hotový balík reportov, zároveň však aj dostatočnú flexibilitu z pohľadu metrik ktoré si môže klient zvoliť vo svojom reporte, napr. analýza na základe dát z lokalizačných alebo environmentálnych senzorov.

Environmentálny prehľad o prostredí

Využíva environmentálne senzory pre monitorovanie prostredia z hľadiska teploty, vlhkosti a CO₂. Na základe zberu dát v reálnom čase, Symbiosy identifikuje a predvída anomálie v prostredí, monitoruje a notifikuje problematické priestory a tým zlepšuje pracovné prostredie a podporuje zdravie a produktivitu zamestnancov.

Asistent rezervácie miestností

Vďaka kombinácii softvéru pre rezerváciu miestností, integrácie dát z Outlook365 a fyzickej infraštruktúry tabletov, Symbiosy zjednodušuje proces vyhľadania a rezervácie pracovných miestností.

Ovládanie miestností

Všeobecným účelom aplikácie ovládania miestností je poskytnúť pohodlné užívateľské rozhranie na reguláciu tepelných podmienok, svetelných parametrov, a na zobrazenie údajov o kvalite vzduchu v pracovnom prostredí. Ovládanie miestností poskytuje aj rozsiahle informácie o kvalite a stave vonkajšieho ovzdušia.

Plynulý prístup

Symbiosy využíva technológiu rozpoznania tváre, ktorá umožňuje zjednodušený a zrýchlený vstup do priestorov klienta a zároveň tak ponúka alternatívu na overenie totožnosti k plastovým kartám.

Origameo

V roku 2016 Skupina HB Reavis vytvorila svoju vlastnú internú službu poradenstva v oblasti pracovných priestorov a vytvárania pracovných priestorov pod značkou Origameo s cieľom poskytovať komplexné, na mieru šité poradenstvo a riešenia kancelárskych priestorov na základe pochopenia stratégií, vízií, výziev, pracovných spôsobov, procesov a kultúr klientov.

Multidisciplinárny tím Origameo pozostáva z architektov, dizajnérov, psychológov, sociológov, expertov v oblasti ľudských zdrojov a IT expertov a funguje ako konzultačná jednotka pri zariaďovaní nového pracoviska podľa individuálnych požiadaviek klienta. K 31. decembru 2020 tím Origameo pozostával zo 46 zamestnancov pracujúcich na plný úväzok.

Cieľom tímu Origameo je pokryť všetky činnosti, pre poskytovanie kreatívnych a inteligentných kancelárskych priestorov nájomcom, ktoré im pomôžu zvýšiť produktivitu a podnecovať zapojenie a komfort ich zamestnancov. Od svojho založenia až k 31. marcu 2021 tím Origameo dokončil 14 zákaziek pre klientov na Slovensku, v Poľsku, v Českej republike a v Maďarsku a k jeho partnerom patria eTravel, Innovatrics, BASF, Panalpina, ON Semiconductor a Citibank.

K metódam, ktorými Skupina HB Reavis meria vplyv svojej služby Origameo, patria pravidelné rozhovory s kľúčovými zainteresovanými stranami pri ponúkaní služieb, Net Promoter Score, ktoré meria spokojnosť užívateľov, a prieskumy po úpravách.

More

S cieľom poskytovať hodnotu nájomcom a užívateľom a súčasne prispievať k ich finančným výsledkom je nevyhnutné, aby Skupina HB Reavis spravovala svoje projekty aj po dokončení. V dôsledku toho Skupina HB Reavis verí, že prostredníctvom aktívneho riadenia svojho portfólia je možné dosiahnuť zvýšenie nájomného.

More je platforma, ktorá podporuje novú úroveň aktívnej správy komerčných nehnuteľností. Kombinácia udalostí a služieb poskytovaných proaktívnymi správcami aktív má za cieľ nielen šetriť čas klientov, ale aj pomáhať pri ich úsilí o prilákanie a udržanie si zamestnancov, vplývať na ich angažovanosť, a zároveň zvyšovať atraktivnosť a hodnotu spravovaného majetku.

K cieľom, o ktoré sa More usiluje, patria (i) zvýšenie komfortu užívateľov svojich budov, (ii) vytvorenie živého miesta v budove a jej okolí počas pracovnej doby a po nej, (iii) rozšírenie systémov benefitov pre nájomcov, (iv) podpora interakcie miestnej komunity a (v) obohatenie služieb nájmu o poskytovanie konkurenčných výhod oproti konkurentom na trhu.

V priebehu roka 2017 Skupina HB Reavis spustila pilotnú verziu platformy More, ktorá zahŕňa služby concierge, spoločné bicykle, odberné miesta e-shopov, sezónne/víkendové trhy a spoločenské/hobby podujatia. Tieto služby momentálne ponúka v štyroch kancelárskych projektoch, ktoré vybuďovala Skupina HB Reavis, z ktorých jeden (Varso 1) stále vlastní, a tri (Twin City B, Twin City C a City Business Center I-II v Bratislave), spravuje pre investičný fond HB Reavis CE REIF.

SET

SET predstavuje know-how dizajnovú platformu Skupiny HB Reavis zameranú na používateľa. Platforma bola štruktúrovaná okolo štyroch cieľov so zameraním na koncového používateľa, ktoré sú implementované prevažne vo fáze návrhu a plánovania. Štyri hlavné ciele sú štruktúrované tak, aby používatelia boli zdravší, produktívnejší, inovatívnejší a zodpovednejší voči komunite a životnému prostrediu. Tieto ciele sú potom dosiahnuté rôznymi dostupnými nástrojmi, ktoré sú starostlivo vyberané pre každý projekt jedinečným spôsobom. Skupina HB Reavis zrealizovala komplexný výskum zisťujúci význam, účinky, odporúčané štandardné a nadštandardné pokyny pre dizajn pre každý projekt Skupiny HB Reavis.

Na meranie výsledkov Skupina HB Reavis používa metodiky z interných zdrojov vrátane prieskumov spokojnosti a senzorov na pracovisku pre realizáciu merania pred obsadením a po obsadení priestorov, spolu s údajmi klienta a / alebo tretích strán, vrátane záznamov o chorobnosti a výkonnosti. Skupina HB Reavis je presvedčená, že jej prístup ku komfortu užívateľov a udržateľnému rozvoju potvrdzujú certifikácia BREEAM a WELL jej projektov.

Investičný manažment

Skupina HB Reavis začala svoju činnosť v oblasti riadenia investícií v roku 2011 s cieľom vytvoriť platformu pre externých investorov, ktorí hľadajú nehnuteľnosti v strednej Európe, ktorou sa využíva prítomnosť a výsledky Skupiny HB Reavis v regióne.

Obchodná činnosť v oblasti riadenia investícií Skupiny HB Reavis sa začala založením fondu HB Reavis Real Estate Investment Fund (**Fond**), ktorý je strešným fondom, ktorý bol založený ako komanditná spoločnosť na akcie (*société en commandite par actions* alebo S.C.A.) v súlade so zákonmi Luxemburska. Fond je od roku 2017 otvoreným investičným fondom podľa luxemburského práva vo forme SICAF (investičná spoločnosť s fixným kapitálom – *Société d'investissement à capital fixe*) a kvalifikuje sa ako alternatívny investičný fond podľa luxemburského práva. Funkciami riadenia investícií bola poverená externá luxemburská licencovaná správcovská spoločnosť Crestbridge Management Company S.A.

Komplementárom Fondu je luxemburská spoločnosť HB Reavis Investment Management S.à.r.l., ktorá koná ako štatutárny orgán Fondu a Skupina HB Reavis vykonáva kontrolu nad Fondom prostredníctvom tohto subjektu. Hoci je spoločnosť HB Reavis Investment Management S.à.r.l. súčasťou Skupiny HB Reavis, musí brať pri výkone manažérskej kontroly v podfondoch do úvahy záujmy všetkých investorov (v žiadnom prípade nesmie uprednostniť záujmy len jedného investora) a z toho dôvodu je riadenie podfondov Fondu striktné oddelené od riadenia Skupiny HB Reavis.

Investori do podfondov Fondu sú komanditistami, ktorí majú obmedzené hlasovacie a kontrolné právomoci, zatiaľ čo podfond je riadený a kontrolovaný komplementárom, HB Reavis Investment Management S.à.r.l. K 31. marcu 2021 boli v rámci Fondu zriadené podfondy HB Reavis CE REIF a HB Reavis Global REIF.

Podfond HB Reavis CE REIF sa od roku 2011 zameriava na investície do kancelárskych a retailových nehnuteľností triedy A selektívne do logistických aktív v strednej Európe. Spoločnosť pri svojom založení previedla päť realitných projektov v hodnote 168 miliónov EUR ako úvodnú investíciu do podfondu HB Reavis CE REIF. Všetky tieto úvodné projekty v sektore nehnuteľností ako portfólia počiatocného kapitálu (s výnimkou kancelárskej budovy UNI-CC) boli realizované v rámci developerskej činnosti Skupiny HB Reavis. Počiatocný kapitálový investičný podiel Skupiny HB Reavis bol následne predaný externým investorom a aktuálny podiel Skupiny HB Reavis v HB Reavis CE REIF je nižší ako 5 %. Z tohto dôvodu nie sú aktíva spravované fondom HB Reavis CE REIF, ako aj jeho majetok a záväzky konsolidované v konsolidovanej účtovnej závierke Skupiny HB Reavis.

Druhý podfond, HB Reavis Global REIF, bol založený v roku 2015 a v roku 2016 získal svoje prvé aktíva od Skupiny HB Reavis. Aktíva spravované fondom HB Reavis Global REIF, ako aj jeho majetok a záväzky sú konsolidované v konsolidovanej účtovnej závierke Skupiny HB Reavis.

V septembri 2016 získala Skupina HB Reavis od NBS povolenie na správu alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov pre svoju slovenskú správcovskú spoločnosť HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s. (**HB Reavis IM SK**). Toto povolenie umožňuje spravovať alternatívne investičné fondy a zahraničné alternatívne investičné fondy v celej EÚ cezhranične na základe európskeho pasu. Neočakáva sa, že HB Reavis IM SK prevezme správu Fondu v krátkodobom alebo dlhodobom horizonte. Spoločnosť HB Reavis IM SK založila maďarský alternatívny investičný fond HB Reavis Real Estate Development Fund registrovaný Maďarskou národnou bankou na základe rozhodnutia z apríla 2018, ktorý vlastní projekt Agora.

K 31. decembru 2020 mal podfond HB Reavis CE REIF štyri projekty s čistou hodnotou aktív v hodnote 140 miliónov EUR, celkovým majetkom v hodnote vyššej ako 367 miliónov EUR a vlastným imaním vo výške takmer 138 miliónov EUR od približne 200 majetných jednotlivcov a inštitucionálnych investorov. K 31. decembru 2020, nemala Skupina HB Reavis žiadny materiálny podiel v podfonde HB Reavis CE REIF a z tohto dôvodu nekonsoliduje majetok tohto podfondu vo svojich finančných výkazoch v súlade s IFRS.

Prehľad portfólia

Prehľad portfólia nehnuteľností Skupiny HB Reavis podľa fázy výstavby

Stručný prehľad portfólia

Skupina HB Reavis rozdeľuje svoje portfólio do troch fáz na základe toho, v akom stave sa daný projekt nachádza. Projekty v portfóliu generujúce príjmy sú projekty, ktoré sú stavebne dokončené a dostali právoplatné kolaudačné rozhodnutie o užívaní. Projekty vo fáze výstavby sú projekty, ktoré majú vydané právoplatné stavebné povolenie a začala sa výstavba budúceho projektu, respektíve sa začali búracie práce, kde je to potrebné. Projekty vo fáze prípravy sú projekty, ktoré sú vo fáze plánovania a na ktorých neboli zahájené stavebné práce. Nachádzajú sa tu aj projekty, ktoré sú v rôznych štádiách územných alebo stavebných povolení.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje stručný prehľad portfólia Skupiny HB Reavis k 31. marcu 2021 (Zdroj: HB Reavis management):

Projekt	Prenajímateľná plocha (tis. m ²)	ERV ¹ (mil. EUR)	GDV ² (mil. EUR)	FMV ³ (mil. EUR)
Portfólio generujúce príjmy	272	59	975	964
Portfólio vo fáze výstavby	289	79	1 657	1 006
Portfólio vo fáze prípravy	810	226	5 157	718
Celkom	1 371	364	7 789	2 688

1 Odhadovaná hodnota nájmu (ERV)

2 Hrubá hodnota výstavby (GDV)

3 Trhová hodnota (FMV)

Portfólio generujúce príjmy

K 31. marcu 2021 Skupina HB Reavis vlastnila a spravovala 9 projektov generujúcich príjmy v štyroch krajinách, s celkovou prenajímateľnou plochou približne 272 100 m² a trhovou hodnotou takmer vo výške 964 miliónov EUR, pričom postavila všetky projekty s výnimkou projektov Centrum Bottova a Kesmark. Projekt Centrum Bottova je určený pre ďalšiu výstavbu, v dôsledku čoho existujúce výnosy z nájomného prestanu plynúť po zahájení búracích prác.

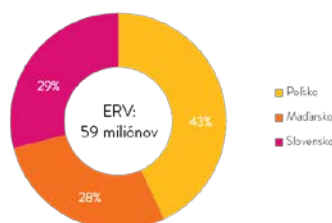
Nasledujúca tabuľka znázorňuje portfólio generujúce príjmy Skupiny HB Reavis podľa projektov k 31. marcu 2021 (Zdroj: HB Reavis manažment):

Projekt	Segment	Lokalita	Rok dokončenia	Prenajímateľná plocha (tis. m ²)
Nivy Tower	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2020	32,5
Apollo BC II	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2008	48,8
Centrum Bottova ⁽¹⁾	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2017	6,2
Varso 1	kancelársky	Varšava, Poľsko	2020	29,7
Varso 2	kancelársky	Varšava, Poľsko	2020	44,3
Agora Tower	kancelársky	Budapešť, Maďarsko	2020	36,8
Agora Hub	kancelársky	Budapešť, Maďarsko	2020	35,1
Kesmark	kancelársky	Budapešť, Maďarsko	2008	15,0
Forest Campus	kancelársky	Varšava, Poľsko	2020	23,7
Spolu				272,1

Poznámka:

(1) Centrum Bottova je názov súčasného projektu, ktorý je určený na budúcu výstavbu projektu Nivy Lab.

Nasledujúci graf poskytuje prehľad o projektoch, ktoré sú k 31. marcu 2021 zaradené medzi portfólio Skupiny HB Reavis generujúce príjmy podľa krajiny a odhadovanej hodnoty z nájmu (ERV) (Zdroj: HB Reavis manažment) za predpokladu úspešnej komercializácie projektov:



Poznámka: Odhadovaná hodnota nájomného (ERV) (Zdroj: HB Reavis manažment) za predpokladu úspešnej komercializácie projektov.

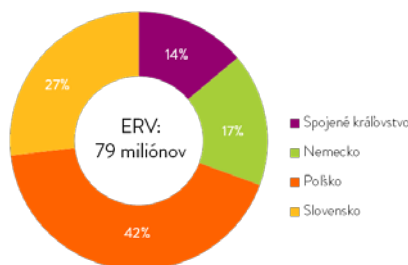
Portfólio projektov vo fáze výstavby

K 31. marcu 2021 mala Skupina HB Reavis 5 projektov vo fáze výstavby v štyroch krajinách s celkovou prenajímateľnou plochou 289 300 m² (po úspešnom dokončení projektov), ktorých dokončenie sa predpokladá v období rokov 2021 – 2022,

Nasledujúca tabuľka znázorňuje projekty Skupiny HB Reavis vo fáze výstavby k 31. marcu 2021, (Zdroj: HB Reavis manažment):

Projekt	Segment	Lokalita	Plánované dokončenie	Prenajímateľná plocha (tis. m ²)
Stanica Nivy	retail	Bratislava, Slovensko	2021	102,1
Varso Tower	kancelársky	Varšava, Poľsko	2022	69,8
Forest Tower	kancelársky	Varšava, Poľsko	2022	55,7
DSTRCT	kancelársky	Berlín, Nemecko	2021	48,5
Bloom Clerkenwell	kancelársky	Londýn, Spojené kráľovstvo	2021	13,2
Spolu				289,3

Nasledujúci graf poskytuje prehľad o projektoch, ktoré sú k 31. marcu 2021 zaradené medzi portfólio Skupiny HB Reavis vo fáze výstavby podľa krajiny a odhadovanej hodnoty z nájmu (ERV) (Zdroj: HB Reavis manažment) za predpokladu úspešnej komercializácie projektov:



Poznámka: Odhadovaná hodnota nájomného (ERV) (Zdroj: HB Reavis management) za predpokladu úspešnej komercializácie projektov

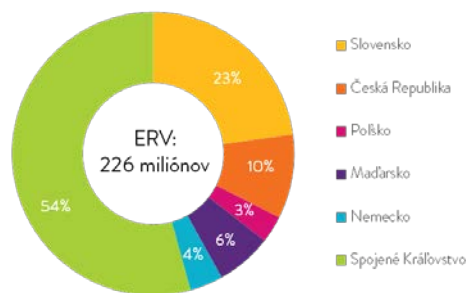
Portfólio projektov vo fáze prípravy

K 31. marcu 2021 mala Skupina HB Reavis v rôznych fázach plánovania a v procese získavania povolení 13 schém s celkovou odhadovanou prenajímateľnou plochou (po získaní územných rozhodnutí a stavebných povolení) takmer 810 200 m² vrátane veľkých developerských projektov v Londýne (One Waterloo), v Budapešti (druhá fáza projektu Agora) a v Bratislave (pokračovanie ďalšej fázy v Nivy zóne, ktorého súčasťou sú Nivy Hub, Nivy Port, Nivy Lab ako aj Bottova zóna).

Nasledujúca tabuľka uvádza projekty, ktoré boli v prípravnej fáze k 31. marcu 2021, (Zdroj: HB Reavis manažment):

Projekt	Segment	Lokalita	Plánované dokončenie	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
Nivy Hub	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2023+	130,6
Nivy Port	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2023+	34,9
Nivy Lab	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2023+	27,8
Alfa Park	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2025+	169,2
Forum BC II	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2022+	16,7
Apollo Brno Office I-III	kancelársky	Brno, Česká republika	2025	103,3
Agora C – I-III	kancelársky	Budapešť, Maďarsko	2024	64,1
Lodz	kancelársky	Lodz, Poľsko	2022	40,4
One Waterloo	kancelársky	Londýn, Spojené kráľovstvo	2027	122,5
Worship Square	kancelársky	Londýn, Spojené kráľovstvo	2023	12,8
Dresden	kancelársky	Drážďany, Nemecko	2023	40,5
Leake Street	kancelársky	Londýn, Spojené kráľovstvo	2024	4,9
Bottova zóna	rezidenčný	Bratislava, Slovensko	2026	42,5
Spolu				810,2

Nasledujúci graf poskytuje prehľad o projektoch, ktoré sú k 31. marcu 2021 zaradené medzi portfólio Skupiny HB Reavis vo fáze prípravy podľa krajiny a odhadovanej hodnoty z nájmu (ERV) (Zdroj: HB Reavis manažment) za predpokladu úspešnej komercializácie projektov:



Poznámka: Odhadovaná hodnota nájomného (ERV) (Zdroj: HB Reavis manažment) za predpokladu úspešnej komercializácie projektov.

Prehľad portfólia nehnuteľností Skupiny HB Reavis podľa geografickej polohy

Slovensko

Slovensko je domovským trhom Skupiny HB Reavis, kde k 31. marcu 2021 Skupina HB Reavis postavila a prenajala 15 kancelárskych projektov, štyri retailové projekty pod značkou Aupark a tri logistické centrá, s celkovou prenajímateľnou plochou takmer 671 000 m². Väčšina z týchto projektov bola odpredaná inštitucionálnym investorom, ako sú Unibail-Rodamco-Westfield, Heitman, Generali, NEPI Rockcastle a skupina Macquarie.

Skupina HB Reavis vlastnila k 31. marcu 2021 a spravuje tri kancelárske projekty v Bratislave: projekt Apollo Business Center II (okrem blokov F/G/H, ktoré boli predané v roku 2013 poisťovacej skupine Generali), Nivy Tower a Centrum Bottova.

Skupina HB Reavis tiež vykonáva správu troch kancelárskych projektov v Bratislave pre realitný fond HB Reavis CE REIF: City Business Centre I-II, Twin City B a Twin City C.

Vo fáze výstavby sa k 31. marcu 2021 nachádza retailová schéma s integrovanou autobusovou stanicou Stanica Nivy. Výstavba projektu Stanica Nivy sa začala v roku 2017 a dokončenie sa predpokladá v roku 2021. Okrem toho sa Skupina HB Reavis nachádza vo fáze plánovania a získavania povolení v súvislosti s komplexom kancelárskych priestorov Nivy zóna (projekty Nivy Hub, Nivy Lab, Nivy Port a Bottova zóna (rezidenčný projekt)), projektom Alfa Park, a projektom Forum Business Center II.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje projekty v súvahe Skupiny HB Reavis na Slovensku k 31. marcu 2021 (Zdroj: HB Reavis manažment):

Projekt	Segment	Stav	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
Centrum Bottova	kancelársky	generujúci príjem	6,2
Apollo BC II	kancelársky	generujúci príjem	48,8
Nivy Tower	kancelársky	generujúci príjem	32,5
Stanica Nivy	retail	vo fáze výstavby	102,1
Nivy Lab	kancelársky	v prípravnej fáze	27,8
Nivy Hub	kancelársky	v prípravnej fáze	130,6
Forum BC II	kancelársky	v prípravnej fáze	16,7
Nivy Port	kancelársky	v prípravnej fáze	34,9
Alfa Park	kancelársky	v prípravnej fáze	169,2
Bottova zóna	rezidenčný	v prípravnej fáze	42,5
Spolu			611,3

Poznámka:

Centrum Bottova je názov súčasného projektu, ktorý je určený na budúcu výstavbu projektu Nivy Lab.

Pol'sko

Skupina HB Reavis vstúpila na poľský trh v roku 2008 a aktivity Skupiny HB Reavis sa od začiatku sústredili výlučne na kancelárske projekty v hlavnom meste Varšave. V roku 2017 však Skupina HB Reavis získala prvý kancelársky projekt mimo Varšavy, v Lodži, treťom najväčšom poľskom meste podľa počtu obyvateľov.

Skupina HB Reavis zrealizovala k 31. marcu 2021 spolu 11 kancelárskych projektov vo Varšave: Konstruktorska Business Centre (predané v roku 2016), Gdanski Business Centre I – A, B (predané v roku 2016) Gdanski Business Center II – C, D (predané v roku 2018), Postepu 14 Business Centre (predané v roku 2020), West Station I a West Station II (predané

v roku 2019), Varso 1, Varso 2 a Forest Campus. Projekty West Station I a West Station II, ktoré Skupina HB Reavis dokončila, boli pred ich predajom vlastnené formou SP, z ktorých zhruba 71 % vlastnila Skupina HB Reavis a zvyšných 29 % vlastnili Poľské štátne železnice.

Koncom roka 2016 zahájila Skupina HB Reavis výstavbu svojho vlajkového projektu vo Varšave – kancelárskeho komplexu Varso Place. Projekt pozostáva z troch administratívnych budov (Varso 1, Varso 2 a Varso Tower) s celkovou výmerou takmer 144 000 m² prenajímateľnej plochy. K 31. marcu 2021 boli budovy Varso 1 a Varso 2 dokončené a uvedené do prevádzky. Dominantou komplexu bude 53 poschodová kancelárska veža z dielne renomovaného architektonického štúdia Foster + Partners, ktorá bude so svojou výškou 230 m (310 m so stožiarom) po dokončení najvyššou budovou v Poľsku a jednou z najvyšších v Európe.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje projekty v súvahe Skupiny HB Reavis v Poľsku k 31. marcu 2021 (Zdroj: HB Reavis manažment):

Projekt	Lokalita	Segment	Stav	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
Varso Tower	Varšava	kancelársky	vo fáze výstavby	69,8
Varso 1	Varšava	kancelársky	generujúci príjem	29,8
Varso 2	Varšava	kancelársky	generujúci príjem	44,3
Forest Campus	Varšava	kancelársky	generujúci príjem	23,7
Forest Tower	Varšava	kancelársky	vo fáze výstavby	55,7
Lodž	Lodž	kancelársky	v prípravnej fáze	40,4
Spolu				263,7

Česká republika

K 31. marcu 2021 Skupina HB Reavis zrealizovala v Českej republike dva logistické projekty: logistické centrum Lovosice (predaný v roku 2017) a logistický projekt Air Cargo Ostrava-Mošnov (predaný v roku 2016); tri kancelárske projekty v Prahe: projekt River Garden Office I (predaný v roku 2014), projekt River Garden II/III (predaný v roku 2016) a projekt Metronom Business Centre (predaný v roku 2018); a jedno obchodné centrum pod značkou Aupark v krajskom meste Hradec Králové (predané v roku 2016 fondu HB Reavis CE REIF).

V súčasnosti pripravuje Skupina HB Reavis v Českej republike výstavbu kancelárskeho projektu Apollo v Brne. Začiatkom roka 2019 Skupina HB Reavis prehodnotila svoje obchodné aktivity v Prahe a spravila strategické rozhodnutie odpredať jednotlivé projekty vo fáze plánovania a získania povolení v Českom hlavnom meste, nakoľko nespĺňali kritérium veľkých schém, kam by Skupina HB Reavis chcela primárne smerovať svoje obchodné aktivity. Skupina HB Reavis si naďalej ponecháva projekt v Brne, ktorý spĺňa dané kritérium a plánuje naďalej prevádzkovať a rozširovať svoju co-workingovú platformu v Prahe. Skupina HB Reavis tiež aktívne spravuje projekt Aupark Hradec Králové pre fond HB Reavis CE REIF a bude monitorovať trh v Českej republike pre prípadné ďalšie akvizície, ktoré by splnili kritérium veľkej schémy.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje projekty v súvahe Skupiny HB Reavis v Českej republike k 31. marcu 2021 (Zdroj: HB Reavis manažment):

Projekt	Lokalita	Segment	Stav	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
Apollo Brno Office 1-3	Brno	kancelársky	v prípravnej fáze	103,3
Spolu				103,3

Maďarsko

Od svojho vstupu na maďarský trh v roku 2007 sa Skupina HB Reavis zameriavala výlučne na kancelárske projekty v hlavnom meste krajiny Budapešti. Skupina HB Reavis v roku 2014 dokončila svoj prvý kancelársky projekt, Váci Corner Offices, ktorý bol v roku 2016 predaný inštitucionálnemu investorovi.

V roku 2016 Skupina HB Reavis začala s výstavbou svojho vlajkového projektu v Budapešti, kancelárskeho komplexu Agora, kde plánuje priamo v srdci administratívnej zóny Váci corridor vybudovať viac ako 136 000 m² nových kancelárskych priestorov. Výstavba prvej fázy projektu Agora pozostáva z dvoch administratívnych budov - Agora Hub a Agora Tower, spolu 71 900 m² prenajímateľnej plochy a oba projekty boli dokončené v roku 2020 a uvedené do prevádzky.

V roku 2020 Skupina HB Reavis tiež spravila strategické rozhodnutie nepokračovať v budúcich developerských aktivitách v Maďarsku s cieľom sústrediť svoje developerské aktivity na trhy v Nemecku, Spojenom kráľovstve, v Poľsku a na Slovensku.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje projekty v súvahe Skupiny HB Reavis v Maďarsku k 31. marcu 2021 (Zdroj: HB Reavis manažment):

Projekt	Segment	Stav	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
Agora Tower	kancelársky	generujúci príjem	36,8
Agora Hub	kancelársky	generujúci príjem	35,1
Agora C – I-III	kancelársky	v prípravnej fáze	64,1
Kesmark	kancelársky	generujúci príjem	15,0
Spolu			151,0

Spojené kráľovstvo

Skupina HB Reavis vstúpila na londýnsky trh nehnuteľností v roku 2013 akvizíciou pozemku so starou kancelárskou budovou na ulici 33 King William Street v londýnskej časti City, pričom súčasťou prevzatia pozemku boli aj povolenia na výstavbu nového kancelárskeho projektu. Demolácia existujúcej nehnuteľnosti začala v lete 2014 a výstavba novej kancelárskej budovy už pod názvom „33 Central“ bola spustená v lete roku 2015. Projekt „33 Central“ bol úspešne dokončený a následne koncom roka 2017 odpredaný bankovej skupine Wells Fargo.

Svoj dlhodobý záujem o londýnsky realitný trh potvrdila Skupina HB Reavis ďalšími akvizíciami – v roku 2014 kúpila svoj druhý projekt v Londýne na ulici 20 Farringdon Street, kde po demolácii pôvodného objektu bola postavená nová kancelárska budova, ktorej výstavba bola v apríli 2018 dokončená. Projekt 20 Farringdon Street bol v máji roku 2020 predaný do rúk súkromného investora. V roku 2016 pokračovala svojou treťou akvizíciou v Londýne kúpou projektu Cooper & Southwark na ulici 61 Southwark Street. Projekt Cooper & Southwark bol prvým projektom Skupiny HB Reavis s rekonštrukciou, ktorá bola dokončená v marci 2018 a následne plne prenajatá divízii Global Workplace Solutions medzinárodného realitného poradcu CBRE. V júni 2018 bol projekt Cooper & Southwark predaný zahraničnému súkromnému investorovi.

V máji 2017 uskutočnila Skupina HB Reavis svoju zatiaľ najväčšiu akvizíciu v Londýne, keď v bezprostrednej blízkosti železničnej stanice Waterloo v londýnskej časti South Bank, najrušnejšieho železničného uzla v Spojenom kráľovstve (ktorý využíva každý rok zhruba 100 miliónov ľudí), kúpila kancelársku budovu Elizabeth House (známu aj pod menom One Waterloo). Na mieste pôvodnej kancelárskej budovy Elizabeth House sa plánuje výstavba moderného kancelárskeho projektu, ktorého dokončenie sa predpokladá do roku 2027.

V roku 2018 Skupina HB Reavis dokončila akvizíciu svojho piateho projektu v Londýne, Bloom Clerkenwell. Akvizíciou tohto projektu Skupina HB Reavis získala priestory určené na výstavbu kancelárskej budovy nad železničnou traťou Crossrail (OSD) pri stanici Farringdon, ktorá sa nachádza v samotnom centre štvrti Clerkenwell v centrálnom Londýne. Výstavba sa nachádza hneď vedľa novovybudovanej stanice Farringdon, ktorej jedinečnosť spočíva v jej pozícii. Ako na jedinej stanici sa tam bude križovať železničná trať Crossrail (ktorá sa bude volať linka Elizabeth), linky londýnskeho metra a Thameslink. Po otvorení linky Elizabeth v roku 2021 sa očakáva, že to bude jedna z najrušnejších staníc v Spojenom kráľovstve. Začiatkom roka 2019 sa začala výstavba projektu Bloom Clerkenwell s plánovaným dokončením v roku 2021.

V roku 2020 Skupina HB Reavis uskutočnila akvizíciu projektu Quick & Tower House v Londýnskej štvrti Shoreditch, za účelom výstavby nového projektu s odhadovanou prenajímateľnou plochou 12,800 m².

Nasledujúca tabuľka znázorňuje projekty v súvahe Skupiny HB Reavis v Spojenom kráľovstve k 31. marcu 2021 (Zdroj: HB Reavis manažment):

Projekt	Segment	Stav	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
One Waterloo	kancelársky	v prípravnej fáze	122,5
Bloom Clerkenwell	kancelársky	vo fáze výstavby	13,2
Worship Square	kancelársky	v prípravnej fáze	12,8
Leake Street	kancelársky	v prípravnej fáze	4,9
Spolu			153,4

Nemecko

Po vytvorení silnej pozície na trhu v regióne strednej Európy a na konkurenčnom londýnskom trhu sa Skupina HB Reavis rozhodla pokračovať v medzinárodnej expanzii. Po dôkladnom internom prieskume bolo vybrané Nemecko ako ďalšia krajina, v ktorej bude Skupina HB Reavis pôsobiť, vďaka jej pozitívnym makroekonomickým výsledkom, politickej stabilite a pozitívnej dynamike ponuky a dopytu pre kancelárske priestory v rôznych mestách po celej krajine. Skupina HB Reavis zriadila svoju nemeckú pobočku v roku 2017 a v máji 2018 dokončila akvizíciu svojich prvých dvoch nemeckých projektov v Berlíne a v Drážďanoch s predpokladanou prenajímateľnou plochou pri dokončení (po úspešnom získaní povolení a stavebnom procese) 48 500 m² v Berlíne a 40 500 m² v Drážďanoch. Skupina HB Reavis spustila prípravne práce na začatie výstavby projektu DSTRCT v Berlíne, s plánovaným dokončením v roku 2021.

Pre vytvorenie ďalších developerských projektov v Nemecku Skupina HB Reavis naďalej aktívne monitoruje a posudzuje ďalšie možnosti akvizície v niekoľkých nemeckých mestách (napr. Berlín, Drážďany, Frankfurt nad Mohanom, Düsseldorf

a Mníchov) za účelom rozšírenia svojho portfólia a v súčasnosti prebiehajú rokovania v pokročilej fáze o možnej akvizícii projektu v Berlíne.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje projekty v súvahe Skupiny HB Reavis v Nemecku k 31. marcu 2021 (Zdroj: HB Reavis manažment):

Projekt	Lokalita	Segment	Stav	Prenajímateľná plocha (v tis. m ²)
DSTRCT	Berlín	kancelársky	vo fáze výstavby	48,5
Budapester Strasse	Drážďany	kancelársky	v prípravnej fáze	40,5
Spolu				89,0

Ostatné trhy

Skupina HB Reavis v minulosti otvorila svoje pobočky v Záhrebe v Chorvátsku (2010 - 2014) a v Istanbule v Turecku (2013 - 2017); pobočky na oboch trhoch však boli zatvorené bez akýchkoľvek investícií do nehnuteľností. K 31. marcu 2021 sa Skupina HB Reavis aktívne neusiluje o expanziu na prípadne ďalšie trhy.

Stratégia ESG

Skupina HB Reavis vždy pristupovala k svojim projektom zodpovedne so snahou o minimalizovanie negatívneho dopadu svojich aktivít na životné prostredie a ľudí v ich bezprostrednom okolí. Takmer desať rokov neustále zlepšuje environmentálne štandardy svojich projektov a prijímajú opatrenia nad rámec lokálnych legislatívnych požiadaviek a certifikačných noriem. Skupina HB Reavis navrhuje kancelárske priestory s cieľom pozitívne podporiť zdravie a komfort ich užívateľov.

V roku 2020 Skupina HB Reavis na celofiremnej úrovni prijala Stratégiu trvalej udržateľnosti tzv. ESG Stratégiu. Stratégia zahŕňa aktivity, prístup a definuje záväzky skupiny v rámci troch pilierov – environmentálneho, spoločenského/sociálneho a piliera riadenia firmy (z anglického governance).

Každý z týchto troch pilierov obsahuje šesť oblastí, ktorým sa skupina v rámci svojich podnikateľských aktivít konkrétne venuje. Prioritne sa zameriava na znižovanie uhlíkovej stopy svojich projektov, rozvíjaniu infraštruktúry pre alternatívnu tzv. zelenú dopravu – podpora cyklistiky, vytváranie atraktívnych podmienok pre chodcov, či podpora elektromobility. V rámci sociálneho piliera pokračuje vo svojom dlhoročnom úsilí budovať kancelárske priestory, podporujú zdravie a pohodu ich užívateľov, podporovať lokálne komunity a budovať férové a otvorené vzťahy so susedmi v okolí výstavby, či vytvárať inovatívne ekosystémy podporujúce malých podnikateľov. Prioritnou témou v rámci sociálneho piliera je aj podpora osobného rozvoja zamestnancov skupiny HB Reavis vytváraním vhodných podmienok na ich duševný a profesionálny rast. Transparentné riadenie celej firmy je nevyhnutným predpokladom každej spoločnosti, ktorá chce o sebe tvrdiť, že podniká zodpovedne. Skupina HB Reavis sa v tejto oblasti prioritne zameriava na budovanie firemnej kultúry, ktorá v každodennom pracovnom živote odrzkadľuje hodnoty, na ktorých pevne stojí a zodpovedný prístup vyžaduje aj od svojich obchodných partnerov a dodávateľov.

ESG Stratégia odrzkadľuje zodpovedný prístup Skupiny HB Reavis a pokrýva všetky procesy, ktorými sa riadi od momentu získania pozemku, cez dizajn projektu, výstavbu až po samotnú správu budov. Vďaka tomu je schopná dodať a spravovať trvalo udržateľné budovy pripravené čeliť meniacim sa klimatickým podmienkam.

Spoločenská zodpovednosť

Skupina HB Reavis sa ako vedúca spoločnosť na trhu s nehnuteľnosťami v strednej Európe zaviazala prispievať k regionálnej ekonomike a blahobytu miestnych obyvateľov. Od jej založenia bola firemná spoločenská zodpovednosť kľúčovou súčasťou podnikania Skupiny HB Reavis. Skupina HB Reavis sa ako jedna z prvých developerských skupín v strednej Európe rozhodla uplatňovať pre svoje projekty environmentálny štandard BREEAM a je priekopníkom v označovaní budov pojmom „komfort“ pre užívateľov. Skupina HB Reavis sa zaviazala k rozvoju komunít a podporuje projekty týkajúce sa umenia a kultúry, mládeže a športu, vzdelávania, obnovy budov, ako aj životného prostredia.

Udržateľné budovy – najkvalitnejšie riešenia

Skupina HB Reavis jednoznačne vidí rastúci dopyt klientov po trvalo udržateľných priestoroch s energetickou efektívnosťou prevádzkových nákladov a nákladov na údržbu a odráža túto požiadavku svojim prístupom k trvalo udržateľnému rozvoju a nákladovo efektívnym spôsobom, ktorým integruje potreby klientov do svojich projektov.

Od opustených objektov po obytné priestory

Počas svojej histórie Skupina HB Reavis získala mnoho opustených a rozpadnutých objektov a citlivo ich rozvíjala tak, aby sa znova stali pulzujúcimi a užitočnými miestami, kde môžu ľudia žiť a pracovať. V posledných rokoch Skupina HB Reavis zmenila zhľad opustených objektov v pražskom Karlíne. Ide o projekty River Garden Offices I a River Garden Offices II III, vďaka ktorým získala ocenenia. Vo Varšave urobila to isté pri projektoch Konstruktorska Business Centre a Gdanski Business Centre. V Bratislave Skupina HB Reavis urobila podobné zmeny pri projektoch Twin City, pri ktorom zmenila veľký, v minulosti rozpadnutý objekt na nový, moderný multifunkčný mestský uzol. Podobné plány prebiehajú v

rámci projektu Skupiny HB Reavis Agora v Budapešti, na pozemku o rozlohe dva hektáre na ulici Burakowska vo Varšave ako aj na súčasnom projekte Elizabeth House pri plánovaní nového projektu One Waterloo v Londýne.

Ekologizácia a prijatie štandardu BREEAM

Skupina HB Reavis si uvedomuje zodpovednosť stavať šetrne voči životnému prostrediu. Z toho dôvodu bola jedným z prvých developerov v strednej Európe, ktorý počínajúc rokom 2011 začal certifikovať všetky svoje nové projekty v environmentálnom štandarde BREEAM (ktorý je uznávaný na celom svete ako referencia pre trvalo udržateľné stavby a inovácie).

Na všetky projekty Skupiny HB Reavis sú už od stupňa koncepčného návrhu cez realizáciu až po uvedenie do prevádzky aplikované prísne požiadavky tak, aby sa docielila certifikácia BREEAM New Construction Core&Shell minimálne na úrovni BREEAM Excellent Okrem toho Skupina HB Reavis od roku 2017 certifikuje aj v systéme BREEAM Communities a to v zóne Nové Nivy v Bratislave, v zóne projektu Agora v Budapešti a na ulici Burakowska vo Varšave. BREEAM Communities je metódou hodnotenia, ktorá sa používa na skvalitnenie udržateľnosti a priateľskosti voči okoliu veľkých developerských projektov. Zatiaľ čo bežná certifikácia BREEAM posudzuje iba jednu budovu, štandard BREEAM Communities sa zameriava na urbanistické celky v globálnejšej mierke a sleduje ich environmentálny dopad na bezprostredné okolie.

Od februára 2018 bola Skupina HB Reavis certifikovaná v ISO 14001 pre udržateľné riadenie a zároveň vytvorila svoje vlastné štandardy udržateľnosti, ako napr. Kódex environmentálnych postupov (ECoP) pre udržateľné postupy počas výstavby. Skupina HB Reavis pravidelne posudzuje dostupné obnoviteľné zdroje energie s nízkymi alebo nulovými emisiami CO₂ a používa ich vo svojich projektoch, ako sú napr. tepelné čerpadlá a fotovoltaické panely s cieľom obmedziť uhlíkovú stopu svojich budov. Počas demolácií a stavebných prác sa Skupina HB Reavis snaží recyklovať a neukladať na zmiešané skládky aspoň 75 % svojho odpadového materiálu. Počínajúc rokom 2018, Skupina HB Reavis začala svoje projekty certifikovať aj v systéme WELL Building Standard, ktorého požiadavky sa zameriavajú na implementáciu riešení zlepšujúcich zdravie a komfort užívateľov vnútorných priestorov.

Komfort v budovách Skupiny HB Reavis

Budovy majú významný vplyv na kvalitu života, komfort a zdravie ľudí, najmä v dnešnej dobe „boja o talenty“. V skutočnosti je nevyhnutné, aby firmy poskytovali pracovné priestory, ktoré podporujú zdravie a produktivitu zamestnancov. Skupina HB Reavis považuje komfort za základ zdravého pracovného života a je presvedčená, že tým, že poskytuje kvalitné prostredie, pomáha svojim klientom dosahovať ich obchodné úspechy prostredníctvom zdravších, šťastnejších a angažovanejších zamestnancov.

Skupina HB Reavis sa zaviazala certifikovať všetky svoje novopostavené budovy v systéme WELL od amerického inštitútu IWBI™ (International WELL Building Institute™) na úrovni Gold. Certifikácia WELL je prvým stavebným štandardom zameraným na zlepšenie zdravia ľudí a ich celkovej pohody prostredníctvom inovatívneho prístupu pri projektovaní, výstavbe a prevádzkovaní komerčných budov.

V roku 2018 sa Skupina HB Reavis stala prvým európskym developerom, ktorý sa pripojil k Well Living Lab ako zakladajúci člen jeho svetovej aliancie. Well Living Lab so sídlom v Rochesteri v Minnesote je prvým vedeckým výskumným centrom na svete, ktoré analyzuje vzťah medzi zdravím ľudí, kvalitou života a vnútorným prostredím.

Varso Tower, vlajkový projekt kancelárskych priestorov Skupiny HB Reavis v centre Varšavy je prvým projektom v regióne strednej a východnej Európy, ktorý získal predbežnú certifikáciu WELL Core & Shell na úrovni Gold.

Komunitné aktivity

Skupina HB Reavis dbá na budovanie férových vzťahov s lokálnymi komunitami v bezprostrednom okolí jej stavieb. Citlivo komunikuje svoje stavebné aktivity a usiluje sa minimalizovať negatívny vplyv výstavby na susedstvo – aktívne znižuje prašnosť zo stavby, minimalizuje nočný svetelný smog a hluk. Dobrým príkladom je projekt zóny Nové Nivy v Bratislave a rozbehnutie vzájomnej komunikácie s verejnosťou v priebehu výstavby, vrátane susedov z rezidenčnej zóny 500 bytov, prostredníctvom rôznych aktivít, či kampane s názvom www.rukunatosusedia.sk. V nej sa podarilo zozbierať množstvo praktických nápadov verejnosti k zlepšeniu udržateľnosti, ktoré boli vydané v publikácii a niektoré aj priamo zrealizované v zóne. Komunitné projekty podporuje Skupina HB Reavis aj prostredníctvom Nadácie HB Reavis, ktorá bola založená v roku 2009.

12.4 Organizačná štruktúra

Pozícia Ručiteľa v skupine

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

Organizačná štruktúra skupiny

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

Závislosť Ručiteľa od subjektov zo skupiny

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

12.5 Informácie o trendoch

Od dátumu poslednej zverejnenej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2020 pripravenej v súlade s IFRS nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vyhládok Ručiteľa alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii, obchodnej situácii alebo vyhládkach Ručiteľa s výnimkou možného negatívneho dopadu COVID-19 na finančnú situáciu a hospodárenie Ručiteľa, pričom tento dopad môže byť významný a negatívny.

Na Ručiteľa a jeho podnikanie pôsobia makroekonomické podmienky, trhové prostredie a tiež legislatíva a regulácia v Slovenskej republike a eurozóne. Za trendy, neistoty, požiadavky, záväzky alebo udalosti, ktoré by bolo možné rozumne považovať za majúce dopad na vyhládky Ručiteľa v aktuálnom finančnom roku, Ručiteľ považuje aj všetky potenciálne riziká a významné a negatívne dopady súvisiace s COVID-19.

12.6 Prognózy alebo odhady zisku

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

12.7 Správne, riadiace a dozorné orgány

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

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

Členovia riadiacich a dozorných orgánov Ručiteľa

<u>Meno manažéra</u>	<u>Typ manažéra</u>	<u>Dátum vzniku funkcie</u>	<u>Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie</u>
Isabel Schellenberg	manažér A	31. január 2019	Isabel Schellenberg vyštudovala odbor business administration na Technickej univerzite Chemnitz v Nemecku. Pôsobila ako daňový poradca v pobočke PWC v Hamburgu a ako vedúca daňového oddelenia realitnej spoločnosti Akelius GmbH v Berlíne. V súčasnosti zodpovedá za daňové oddelenie Skupiny pre Nemecko a Luxembursko.
Pavel Jonczy	manažér B	1. január 2021	Pavel Jonczy začal pracovať v Skupine HB Reavis v roku 2015. V súčasnosti je zodpovedný za produktový tím, stavebné oddelenie, oddelenie nákupu a podnikateľské línie HubHub a Qubes. V minulosti pracoval v pražskej pobočke spoločnosti McKinsey & Company predovšetkým na medzinárodných projektoch so zameraním na B2B a B2C predaj, na operačných zlepšeniach a firemných reštrukturalizáciách a na manažérskych pozíciách u výrobcu ocele ArcelorMittal. Pavel Jonczy vyštudoval odbor Management na VŠB - Technickej univerzite Ostrava.
Melanie Koch	manažér A	1. január 2019	Melanie Koch vyštudovala právo v Nemecku. Od roku 2012 pracuje pre spoločnosť TMF Luxembourg S.A., v súčasnosti na pozícii Supervisor – Real Estate

<u>Meno manažéra</u>	<u>Typ manažéra</u>	<u>Dátum vzniku funkcie</u>	<u>Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie</u>
			Department.
Neil Fleming Ross	manažér A	4. september 2018	Neil Fleming Ross získal vysokoškolský titul v oblasti obchodu na Edinburgh University v Škótsku. Je členom Inštitútu autorizovaných účtovníkov v Škótsku. V súčasnosti pôsobí ako nezávislý manažér pre spoločnosti v oblasti real estate, a tiež ako riaditeľ pre významné európske a americké penzijné a investičné fondy, ktoré investujú do segmentu nehnuteľností. V minulosti pôsobil napríklad v spoločnosti Sanne Group (Luxembourg) S.A. na pozícii riaditeľ, v spoločnosti HERMES REIM v Londýne na pozícii riaditeľ a v spoločnosti Abu Dhabi Investment Authority, Spojené Arabské Emiráty na pozícii Finančný manažér.
Rusu Liviu-Constantin	manažér A	23. marec 2020	Liviu Constantin Rusu študoval ekonómiu na Bukureštskej univerzite ekonomických štúdií. Pôsobil na oddelení auditu v spoločnostiach KPMG a EY v Rumunsku a následne v spoločnosti EY v Luxembursku. V súčasnosti pracuje ako vedúci účtovného oddelenia Skupiny HB Reavis v Luxembursku.
Martin Mikláš	manažér C	1. január 2021	Martin Mikláš sa aktuálne venuje najmä podnikateľským aktivitám pána Ivana Chrenka mimo Skupinu HB Reavis a v minulosti pôsobil ako finančný riaditeľ HB Reavis. Väčšinu svojho profesionálneho života pracoval pre jednu z najväčších európskych energetických spoločností RWE (teraz Innogy) na Slovensku, v Nemecku, v Poľsku a v Spojenom kráľovstve. .
Ivan Chrenko	manažér D	15. december 2020	Ivan Chrenko je podnikateľom a spoluzakladateľom Skupiny. Od roku 2010 pôsobí vo funkcii predsedu predstavenstva Ručiteľa. Od roku 1993 do októbra 2013 bol generálnym riaditeľom Skupiny. Je konečným vlastníkom Skupiny.
Marián Herman	manažér B	4. september 2018	Marián Herman vyštudoval finančný manažment na Fakulte Manažmentu Univerzity Komenského v Bratislave a financie na London Business School v Londýne. Od roku 1997 pracuje v odbore financií, investičného bankovníctva a investičného manažmentu. Pred nástupom do Skupiny pracoval vyše 10 rokov v Londýne pre ING Group, Deutsche Bank a RREEF Infrastructure. Od roku 2010 pracuje v Skupine ako riaditeľ investičného manažmentu a predajov a od roku 2014 ako finančný riaditeľ Skupiny. Od marca 2018 je Marián Herman generálnym riaditeľom Skupiny.
Maarten J. Hulshoff	manažér C	4. september 2018	Maarten J. Hulshoff vyštudoval ekonómiu na Erasmus University of Rotterdam, v Holandskom kráľovstve. V súčasnosti pôsobí ako člen predstavenstva spoločností Directors of Brit Insurance Holdings N.V., Damen Shipyards Group a Wilhelmina Aleida Foundation a členom dozorných rád spoločností Goedland a Westplan Investments. V minulosti pôsobil na viacerých popredných manažérskych pozíciách, okrem iného aj ako generálny riaditeľ spoločnosti Rodamco Europe NV a predseda predstavenstva spoločnosti NCM Holding (premenovaná na Atradius), jedného z troch najväčších poisťovateľov kreditného rizika na svete. Maarten začal pracovať v Skupine v roku 2007.
Peter Čerešník	manažér B	1. január 2021	Peter Čerešník začal pracovať v Skupine HB Reavis v roku 2016 a v súčasnosti zodpovedá za oddelenia developmentu, obstarávania, stavby a IT. Peter Čerešník v minulosti zastával vedúce pozície v sektore

<u>Meno manažéra</u>	<u>Typ manažéra</u>	<u>Dátum vzniku funkcie</u>	<u>Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie</u>
			informačných technológií ako generálny riaditeľ spoločnosti Exe a Country Manager v spoločnosti Microsoft a SAS Institute.
Erik van Os	Manažér A	1. január 2021	Erik van Os vyštudoval právo v Holandsku a v Juhoafrickej republike. Od roku 2020 pracuje pre spoločnosť TMF Luxembourg S.A., v súčasnosti na pozícii Director Client Services Real Estate, pričom predtým pôsobil napríklad v The Bank of New York Mellon SA/NV, Luxembourg Branch, Deutsche Bank Luxembourg S.A. ale aj v TMF Luxembourg S.A., kde aktuálne opäť pôsobí.
Peter Vážan	Manažér A	1. január 2021	Ing. Peter Vážan, FCCA získal vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore Financie, bankovníctvo a investovanie na Fakulte financií Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici. V roku 2008 sa stal členom ACCA. Od roku 2000 pôsobil v spoločnosti PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. na oddelení auditu. PwC opúšťal v roku 2009 z pozície manažéra auditu a odvtedy pracuje pre Skupinu HB Reavis ako vedúci oddelenia účtovníctva, konsolidácie a IFRS reportingu. Zároveň okrem pôsobenia vo funkcii člena dozornej rady Emitenta pôsobí Peter Vážan vo funkcii člena dozornej rady spoločností HB REAVIS Finance SK III s. r. o., HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., HB REAVIS Finance SK V s. r. o., HB REAVIS Finance SK VI s. r. o. a HB REAVIS Finance SK VII s. r. o.
Marija Prechtlein	Manažér A	1. január 2021	Marija Prechtlein vyštudovala právo v Nemecku. Od roku 2012 pracuje pre spoločnosť TMF Luxembourg S.A., v súčasnosti na pozícii Team Leader – Real Estate Department
Peter Pecník	manažér B	1. január 2021	Peter Pecník bol menovaný finančným riaditeľom Skupiny HB Reavis v novembri 2020, kedy sa stal zodpovedným za riadenie finančného oddelenia (okrem investície), controllingu, účtovníctva, práva, daní a compliance. V roku 2008 nastúpil do Skupiny HB Reavis ako vedúci financovania externého dlhu na všetkých trhoch, kde skupina HB Reavis pôsobila. Od októbra 2018 pôsobil aj ako generálny riaditeľ pre Poľsko so zodpovednosťou za všetky operácie Skupiny HB Reavis v tejto krajine. Pred vstupom do Skupiny HB Reavis pracoval na rôznych finančných pozíciách v Tatra banke (člen skupiny Raiffeisen), v Európskej banke pre obnovu a rozvoj a v Deloitte Advisory v Bratislave. Vyštudoval Fakultu podnikového manažmentu Ekonomickej univerzity v Bratislave.

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

Výkonný riadiaci tím Skupiny

Okrem formálneho predstavenstva Ručiteľa je Skupina HB Reavis interne riadená výkonným riadiacim tímom.

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

Marián Herman

Pozri krátky profil p. Hermana vyššie.

Peter Pecník

Pozri krátky profil p. Pecníka vyššie.

Pavel Jonczy

Pozri krátky profil p. Jonczyho vyššie.

Peter Čerešník

Pozri krátky profil p. Čerešníka vyššie.

Nevýkonný riadiaci tím Skupiny HB Reavis

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

Ivan Chrenko

Pozri krátky profil p. Chrenka vyššie.

Martin Mikláš

Pozri krátky profil p. Mikláša vyššie.

Maarten J. Hulshoff

Pozri krátky profil p. Hulshoffa vyššie.

Konflikty záujmov správnych, riadiacich a dozorných orgánov

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

12.8 Hlavný akcionár

Ovládanie Ručiteľa

K dátumu Základného prospektu je Ručiteľ priamo vlastnený a ovládaný spoločnosťou Kennesville Holdings Limited so sídlom na Cypre, ktorej konečným vlastníkom a ovládajúcou osobou je pán Ivan Chrenko. Povaha ovládania Ručiteľa spoločnosťou Kennesville Holdings Limited je daná vlastníctvom 100 % podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa.

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

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

Dohody, ktoré môžu viesť k zmene ovládania Ručiteľa

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

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

Historické a priebežné finančné údaje

Za roky končiace 31. decembra 2020 a 31. decembra 2019 vypracoval Ručiteľ konsolidované účtovné závierky zostavené podľa IFRS. Tieto konsolidované účtovné závierky Ručiteľa boli overené audítorom. Správy audítora tvoria súčasť účtovných závierok Ručiteľa.

Uvedené konsolidované účtovné závierky Ručiteľa sú dostupné v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://hbreavis.com/bond/hbreavisfinanceskviii/>

Prehľad finančných záväzkov Ručiteľa

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

Stavebné úvery sa poskytujú na financovanie/refinancovanie časti stavebných nákladov projektu a zvyčajne sa pohybujú na úrovni 60 % – 75 % celkových investičných nákladov projektu. Splatnosť stavebného úveru závisí od doby výstavby príslušného projektu a po dokončení projektu a jeho komercializácii (prenájom priestorov a následná stabilizácia peňažného

toku projektu) býva stavebný úver nahradený investičným úverom (zvyčajne ide o automatický proces vopred dohodnutý s financujúcou bankou (bankami), kde po splnení určitých podmienok týkajúcich sa projektu prebehne automatické refinancovanie finančných prostriedkov poskytnutých formou stavebného úveru investičným úverom (t. j. konverzia úveru). Okrem toho, vzhľadom na skutočnosť, že projekt vo fáze výstavby negeneruje žiadne príjmy, stavebný úver sa zvyčajne neodpisuje a finančné náklady spojené so stavebným úverom (poplatky, úroky) sa zvyčajne nevyplácajú v hotovosti, ale sú namiesto toho kapitalizované do istiny stavebného úveru.

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

Stavebné a investičné úvery sú zaistené majetkom v rámci portfólia generujúceho príjmy a projektov vo výstavbe. K 31. marcu 2021 boli všetky projekty zabezpečené v prospech veriteľov v rámci portfólia generujúceho príjmy s priemerným LTV 44 % a všetky projekty v rámci portfólia vo výstavbe priemerným LTV 38 %.

Skupina HB Reavis nastavuje projektové financovanie tak, aby udržala prevažnú väčšinu financovania na projektovej báze bez ručenia poskytnutého inými spoločnosťami zo Skupiny HB Reavis, resp. len so striktno limitovaným ručením (napr. ručenie za prípadné prekročenie nákladov v prípade stavebných úverov). Každý realitný projekt Skupiny HB Reavis je vo vlastníctve účelovej spoločnosti (projektovej spoločnosti) a Skupina HB Reavis sa snaží nastavovať financovanie jednotlivých projektov tak, aby bol každý projekt samofinancovateľný (to znamená aby výška a podmienky projektového financovania odrážali ekonomické možnosti a generované príjmy daného projektu) a aby prípadný problém s financovaním na úrovni projektovej spoločnosti nemal bezprostredný dopad na zvyšnú časť Skupiny HB Reavis (vyhradenie finančných prostriedkov). Príslušné financovanie projektov je zvyčajne zabezpečené majetkom príslušnej projektovej spoločnosti.

Do určitej miery Skupina HB Reavis získava financovanie aj na skupinovej úrovni, ktoré sa netýka priamo projektov. Takéto skupinové financovanie sa získava najmä vo forme dlhopisov a neprojektových bankových úverov. Takýto dlh je štandardne zabezpečený len ručením zo strany Ručiteľa, pričom použitie prostriedkov z takéhoto financovania nie je obmedzené na konkrétny účel. Zvyčajne slúži na financovanie skorších fáz investícií do projektov Skupiny HB Reavis v prípravnej fáze a fáze výstavby (pred tým, než je nahradené typickým projektovým financovaním) alebo na akvizície nových projektov. Takýto dlh je zvyčajne obmedzený zmluvnými podmienkami (záväzkami) na úrovni Skupiny HB Reavis, akou sú pomer konsolidovanej zadlženosti a pomer konsolidovanej zabezpečenej zadlženosti k celkovým aktívam. Prehľad plnení zmluvných podmienok (záväzkov) za uplynulé obdobia je znázornený v nasledujúcej tabuľke:

	2018	2019	2020	Záväzok
Pomer konsolidovanej zadlženosti	0,38	0,364	0,447	0,55
Pomer konsolidovanej zabezpečenej zadlženosti	0,207	0,20	0,209	0,475

K 31. decembru 2020 predstavovali dlhopisy vydané Skupinou HB Reavis 28 % celkového externého financovania Skupiny HB Reavis. Prehľad externého financovania Skupiny HB Reavis (v miliónoch EUR) a prehľad zostatkovej doby do splatnosti jednotlivých zdrojov externého financovania (okrem dlhov súvisiacich so spoločnými podnikmi) Skupiny HB Reavis sú uvedené v nasledujúcich tabuľkách:

Druh pôžičky	Nesplatené k						Spolu
	31. decembru 2020 ⁽¹⁾						
	% celkovej nesplatenej sumy						
Bankové úvery	72 %						
Dlhopisy	28 %						
Spolu	100 %						
	Do 12 mesiacov	12 – 24 mesiacov	24 - 36 mesiacov	36 - 48 mesiacov	48 - 60 mesiacov	>60 mesiacov	Spolu
	<i>(milióny eur)</i>						
Dlhopisy	90	80	50	20	60	75	375
Bankové úvery	171	198	22	225	119	240	975
Celková výška úverov v súvahe Skupiny k 31. decembru 2020 ⁽¹⁾	261	278	72	245	179	315	1 350

Poznámka (týka sa obidvoch vyššie uvedených tabuliek):

(1) Podľa pohľadu manažmentu. Dlhopisy vydané v inej mene ako EUR boli prepočítané do EUR na základe menového kurzu príslušného menového swapu (cross currency interest rate swap), ktorý bol použitý pri konverzii výťažku z emisie príslušných dlhopisov do meny a nie podľa IFRS metodiky čo predstavuje rozdiel 1,7 milióna EUR voči IFRS. Podobne bankové úroky a poplatky časovo rozlíšené ku dňu súvahy podľa metodiky IFRS predstavujú rozdiel 2,3 milióna EUR. Celková výška úverov

v súvahe Skupiny HB Reavis k 31. decembru 2020 podľa IFRS bola 1,346 milióna EUR (bez záväzkov kvalifikovaných ako lízing).

12.10 Súdne a rozhodcovské konania

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

12.11 Významná zmena finančnej situácie Ručiteľa

Odo dňa 31. decembra 2020 nenastali žiadne významné zmeny alebo skutočnosti vo finančnej alebo v obchodnej situácii Ručiteľa, resp. Skupiny HB Reavis, s výnimkou:

- V marci 2021, Skupina HB Reavis ukončila predaj podielov v spoločnosti TANGERACO INVESTMENTS LIMITED klasifikovaných ako investícia do spoločného podniku k 31. decembru 2020. Účtovná hodnota investície do spoločného podniku bola k 31. decembru 2020 2,3 milióna EUR.
- Po 31. decembri 2020 a do dátumu schválenia konsolidovanej účtovnej závierky Skupina HB Reavis splatila pôžičky vo výške 2 miliónov EUR a čerpala 70,2 milióna EUR nových pôžičiek. Skupina HB Reavis tiež vydala nové tranže dlhopisov v hodnote 77 miliónov EUR a splatila dlhopisy v objeme 47,8 milióna EUR.
- 16. apríla 2021 Skupina HB Reavis predala 100 % akcií spoločnosti Phibell s.r.o. za protihodnotu 33,5 milióna EUR.

12.12 Významné zmluvy

V rámci bežnej podnikateľskej činnosti spoločnosti Skupiny HB Reavis uzatvárajú 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 HB Reavis 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 platné počas výstavby a týkajúce sa poistenia majetku a zmluvy o poskytovaní rôznych služieb a iné zmluvy súvisiace s realitnou developerskou činnosťou.

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

12.13 Doplnujúce informácie

Základné imanie

Základné imanie Ručiteľa je 30 000 EUR a bolo splatené v plnom rozsahu.

Zakladateľský dokument a stanov

Ručiteľ bol založený spoločenskou zmluvou zo dňa 20. októbra 2010. Aktuálne znenie stanov je zo dňa 15. decembra 2020.

13. Zdanenie

Daňové právne predpisy členského štátu registrácie investora a členského štátu registrácie Emitenta môžu mať vplyv na príjem z Dlhopisov.

Majiteľom Dlhopisov sa odporúča konzultovať so svojimi poradcami ustanovenia príslušných právnych predpisov, najmä daňových a devízových predpisov a predpisov v oblasti sociálneho a zdravotného poistenia platných v Slovenskej republike a v štátoch, v ktorých sú rezidentmi, ako i v štátoch, v ktorých výnosy z držby a predaja Dlhopisov môžu byť zdanené, a následky ich aplikovateľnosti. Majitelia Dlhopisov sa vyzývajú, aby sa sústavne informovali o všetkých zákonoch a ostatných právnych predpisoch upravujúcich najmä držbu Dlhopisov a majetkové práva k Dlhopisom, predaj Dlhopisov alebo nákup Dlhopisov a aby tieto zákony a ostatné právne predpisy dodržiavali.

Emitent neposkytne Majiteľom Dlhopisov žiadnu kompenzáciu alebo navýšenie v súvislosti s vykonaním akejkoľvek zrážky dane.

Nasledujúce zhrnutie obsahuje všeobecné informácie o aktuálnych daňových a odvodových súvislostiach slovenských právnych predpisov týkajúcich sa nadobudnutia, vlastníctva a disponovania s Dlhopismi v Slovenskej republike platných k dátumu vyhotovenia Základného prospektu a nie je komplexným popisom všetkých jeho aspektov. Uvedené informácie sa môžu meniť v závislosti od zmien v príslušných právnych predpisoch, ktoré môžu nastať po dátume vyhotovenia Základného prospektu. Toto zhrnutie nepopisuje daňové a odvodové súvislosti vyplývajúce z práva akéhokoľvek iného štátu ako Slovenskej republiky.

Kľúčovým zákonom v daňovom systéme Slovenskej republiky je zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dani z príjmov**). Podľa tohto zákona:

- výnosy z Dlhopisov, ak plynú daňovníkovi s obmedzenou daňovou povinnosťou (ďalej len **daňový nerezident**), ktorý nepodniká prostredníctvom stálej prevádzkarne na Slovensku, nepodliehajú dani z príjmu v Slovenskej republike;
- výnosy z Dlhopisov, ak plynú daňovníkovi s neobmedzenou daňovou povinnosťou (ďalej len **daňový rezident**), ktorým je fyzická osoba, daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie alebo Národná banka Slovenska, podliehajú dani z príjmu vyberanej zrážkou. V zmysle zákona o dani z príjmov sú príjmy podliehajúce zrážkovej dani zdaňované percentuálnou sadzbou dane vo výške 19 %;
- výnosy z Dlhopisov, ak plynú daňovému rezidentovi, ktorým je právnická osoba, nepodliehajú dani z príjmu vyberanej zrážkou; sú súčasťou základu dane tohto daňovníka. Právnická osoba použije pri zdanení svojho základu dane percentuálnu sadzbu dane vo výške 21 %;
- výnosy z Dlhopisov, ak plynú daňovému nerezidentovi, ktorý podniká prostredníctvom stálej prevádzkarne na Slovensku, môžu v závislosti od okolností podliehať zabezpečeniu dane percentuálnou sadzbou dane až 35 %; zabezpečenie dane vykoná platiteľ dane, ktorý vypláca, poukazuje alebo pripisuje úhrady v prospech takéhoto daňovníka.

V prípade daňového rezidenta, ktorým je fyzická osoba, sú Dlhopisy zdaňované pri zdroji daňou vyberanou zrážkou, pričom za vykonanie zrážky dane je zodpovedný 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. V osobitých prípadoch môže vzniknúť výnos z dlhopisu, z ktorého sa daň nevyberá zrážkou a výnos sa zahŕňa do základu dane fyzickej osoby (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.) Vo vzťahu k daňovníkovi nezaloženému alebo nezriadenému na podnikanie alebo Národnej banke Slovenska je za vykonanie zrážky dane zodpovedný daný daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie alebo Národná banka Slovenska.

V zmysle Smernice Rady 2011/16/EÚ o administratívnej spolupráci v oblasti daní a zrušení smernice 77/799/EHS o automatickej výmene informácií (DAC2) a v zmysle dohody uzatvorenej medzi Slovenskou republikou a Spojenými štátmi americkými na zlepšenie dodržiavania medzinárodných predpisov v oblasti daní, ktoré boli implementované do zákona č. 359/2015 Z. z. o automatickej výmene informácií o finančných účtoch na účely správy daní a o zmene a doplnení niektorých zákonov, oznamuje Emitent každoročne do 30. júna daného roka miestne príslušnému správcovi dane vybrané informácie za predchádzajúci rok, o klientoch členských štátov EÚ a klientoch ostatných vybraných krajín vrátane USA.

Zisky z predaja Dlhopisov realizované právnickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta, sa zahŕňajú do všeobecného základu dane podliehajúceho zdaneniu príslušnou sadzbou dane z príjmov právnických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy predané v jednotlivom zdaňovacom období nie sú vo všeobecnosti daňovo uznateľné s výnimkou špecifických prípadov stanovených zákonom (napr. strata z predaja Dlhopisov je daňovo uznateľná ak neprevyšuje výnos z Dlhopisov zahrnutý do základu dane do doby jeho predaja alebo splatnosti).

Zisky z predaja Dlhopisov realizované fyzickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta, sa všeobecne zahŕňajú do bežného základu dane z príjmov fyzických osôb. Prípadné straty z predaja Dlhopisov nie je možné považovať za daňovo uznateľné. Ak fyzická osoba pri predaji vlastní Dlhopisy dlhšie ako jeden rok a doba medzi ich prijatím na regulovaný trh alebo obdobný zahraničný regulovaný trh a predajom presiahne jeden rok, tak príjem z predaja je oslobodený od dane z príjmov, okrem príjmu z predaja Dlhopisov, ktoré boli obchodným majetkom fyzickej osoby.

Príjmy z predaja Dlhopisov realizovaného 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.

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.....	29
A	
Act/360	29
Act/Act	29
Administrátor.....	35
APM	20
B	
BCPB.....	23
C	
Celkové konsolidované zabezpečené zadĺženie.....	39
Celkové konsolidované zadĺženie.....	39
Celkový konsolidovaný majetok	39
Celkový objem Emisie.....	23
Centrálny depozitár.....	23
CZK	18
Č	
Čistý hotovostný výnos	39
D	
Dátum Emisie	23
Dátum konečnej splatnosti Emisie.....	30, 31
Dátum predčasnej splatnosti Emisie	30, 31, 34, 49
Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta.....	30, 49
Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Schôdze.....	34
Dátum stanovenia Referenčnej sadzby	28
Dátum výplaty	31
Dátum výplaty úrokových výnosov.....	28, 31
Dcérska spoločnosť	40
Deň ocenenia	40
Deň vykazovania	40
Deň výzvy na splatenie.....	40
Dlhopisy	23
E	
Emisný kurz.....	23
Emitent	23, 47

EUR	18
euro	18
F	
Finančné zadženie	40
Fond	41
G	
GBP	18
GDV	20
GLA	20
H	
Hodnota čistého majetku	20
Hotovosť	41
Hrozba prípadu neplnenia	41
Hrubá hodnota výstavby	20
Hrubá prenajímateľná plocha	20
HUF	18
K	
Konečné podmienky	23
Konsolidovaný čistý zisk	41
Kontrolovaná osoba	37
Konvencia	29
Kotačný agent	35
Kvalifikovaná osoba	35
M	
Majetková účasť	41
Majiteľ Dlhopisov	24
Menovitá hodnota	23
N	
Nástupnícka spoločnosť	27
NAV	20
Nezávislý znalec	41
O	
Obmedzené platby	26
Oprávnená osoba	31
Osoba	41
Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi	36
P	
PLN	18
Podmienky	23
Podriadený akcionársky úver	41

Pohyblivá úroková sadzba	28
Pokyn	32
Polročný deň ocenenia	40
Pomer čistého zadĺženia	20
Pomer hrubého zadĺženia	20
Pomer konsolidovanej zabezpečenej zadĺženosti	41
Pomer konsolidovanej zadĺženosti	41
Ponuka	43
Povolený majiteľ	41
Predaj majetku	42
Predseda Schôdze	37
Prípady neplnenia záväzkov	32
Príslušná evidencia	24
Príslušné zadĺženie	42
Program	24
Prvotná verejná ponuka	42
R	
Referenčná sadzba	28
Ročný deň ocenenia	40
Rozhodný deň	31
Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi	36
rozhodujúci vplyv	37
Ručenie	24
Ručiteľ	24, 47
Ručiteľské vyhlásenie	24
S	
Schôdza	36
Skupina HB Reavis	42
Skutočná tržobná hodnota	42
Spriaznená osoba	42
Stanovená splatnosť	42
T	
Tržobná hodnota	20
U	
Určená prevádzkareň	35
Úroková sadzba	28
Úrokovým obdobím	29
V	
Vedúci manažér	43
Významná dcérska spoločnosť	34
Z	

Zabezpečovacie právo	42
Zákon o cenných papieroch.....	23
Zákon o dlhopisoch	23
Zákon o konkurze	24
Zmluva s administrátorom.....	35
Ž	
Žiadosť o zachovanie práv.....	38
Žiadosť o zvolanie Schôdze.....	32

15. Prílohy

15.1 Kópia Ručiteľského vyhlásenia (príloha č. 1).

Ručiteľské vyhlásenie

vo vzťahu k HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o. ako emitentovi
dlhopisov, ktoré budú vydávané v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme
do 120 000 000 EUR

Vzhľadom na to, že:

- (A) Spoločnosť **HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.**, so sídlom Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré mesto, Slovenská republika, IČO 53 759 702, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 152833/B (ďalej len **Emitent**) má v úmysle priebežne alebo opakovane vydávať dlhopisy v zaknihovanej podobe a forme na doručiteľa (ďalej len **Dlhopisy**) v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 120 000 000 EUR (ďalej len **Program**) v zmysle článku 8 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14 júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len **Nariadenie o prospekte**),
- (B) Program bol schválený rozhodnutím štatutárneho orgánu Emitenta zo dňa 31 mája 2021 a schválením jediného spoločníka Emitenta rozhodnutím zo dňa 31 mája 2021,
- (C) V súvislosti s Programom bol vypracovaný základný prospekt zo dňa 9 júna 2021 (ďalej len **Základný prospekt**), ktorý podlieha schváleniu Národnej banky Slovenska. Vzhľadom na obmedzenú platnosť Základného prospektu Emitent počas trvania Programu vypracuje a zverejní ďalšie základné prospekty v zmysle článku 8 Nariadenia o prospekte v súvislosti s Programom, ktoré budú podliehať schváleniu Národnej banky Slovenska (ďalej každý len **Ďalší základný prospekt**, Ďalší základný prospekt a Základný prospekt ďalej aj len **Prospekt**),
- (D) **HB Reavis Holding S.A.**, založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva ako akciová spoločnosť (*société anonyme*), so sídlom 21 rue Glesener, L-1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 156287 (ďalej len **Ručiteľ**) je ovládajúcou osobou Emitenta a je aj v záujme Ručiteľa, aby boli Dlhopisy riadne vydané a záväzky z nich plnené,
- (E) Ručiteľ chce zabezpečiť záväzky Emitenta zo všetkých Dlhopisov, ktoré budú vydané v rámci Programu prostredníctvom jedného ručiteľského vyhlásenia, ktoré je ďalej špecifikované nižšie (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**),
- (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 Prospekte,

týmto sa ustanovuje nasledovné:

1. Ručiteľské vyhlásenie Ruchiteľa

- 1.1 Ruchiteľ sa týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zavazuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi Dlhopisov (v zmysle príslušného Prospektu), že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nespĺní akýkoľvek Zabezpečený záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 14 Pracovných dní (v zmysle príslušného Prospektu), Ruchiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta. Ustanovenie § 306 ods 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Majiteľ Dlhopisov nebude povinný vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ruchiteľovi

1 2 Pre účely tohto Ručiteľského vyhlásenia sa za **Zabezpečené záväzky** považujú

- (i) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzkov 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 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu. Toto obmedzenie sa neuplatní vo vzťahu k Zabezpečeným záväzkom, pri ktorých nie je možné určiť, z akých Dlhopisov vyplývajú

1 3 Bez toho, aby bolo dotknuté obmedzenie podľa odseku 1 2 vyššie, celková povinnosť Ručiteľa plniť na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia je obmedzená do celkovej maximálnej sumy 180 000 000 EUR (slovom stoosemdesiat miliónov 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. Ručiteľ sa zároveň zavazuje, že bude dodržiavať a bude viazaný aj akýmkoľvek Ďalším základným prospektom, pričom, bez ohľadu na platnosť a účinnosť tohto Ručiteľského vyhlásenia, pre tieto účely v súvislosti s každým Ďalším základným prospektom vystaví písomné potvrdenie podľa vzoru uvedeného v prílohe 1 tohto Ručiteľského vyhlásenia. Originál potvrdenia Ručiteľ doručí Administrátorovi v zmysle príslušného Prospektu a jeho kópia bude súčasťou príslušného Ďalšieho základného prospektu.

4. Platby

4 1 Ručiteľ vykoná každú platbu na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia priamo na účet Majiteľa Dlhopisov uvedený v písomnej výzve Majiteľa Dlhopisov

4 2 Všetky platby vykonané Ručiteľom na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia budú vykonané bez akejkoľvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ibaže by tieto boli vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky alebo Luxemburského veľkovevodstva účinnými v deň výplaty danej čiastky (ďalej len **Deň výplaty**). Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty, Ručiteľ nebude povinný hradiť príjmom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva účinnými v Deň výplaty, Ručiteľ je povinný uhradiť také dodatočné sumy, aby zabezpečil, že každý Majiteľ Dlhopisov obdrží po vykonaní takýchto zrážok alebo odpočtov takú sumu, akú by obdržal, keby sa žiadne také zrážky alebo odpočty podľa právnych predpisov Luxemburského veľkovevodstva nevyžadovali, resp. akú by obdržal, ak by sa v prípade výplaty Emitentom uplatnila zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov

vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva účinnými v Deň výplaty a taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov bude vyššia ako by bola zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty v prípade výplaty danej čiastky Emitentom, Ručiteľ je povinný uhradiť kladný rozdiel medzi sumou zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovanej právnymi predpismi Luxemburského veľkovevodstva účinnými v Deň výplaty a sumou zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ako by bola vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty v prípade výplaty danej čiastky Emitentom, resp je povinný uhradiť také dodatočné sumy, aby zabezpečil, že každý Majiteľ Dlhopisov obdrží po vykonaní takýchto zrážok alebo odpočtov takú sumu, akú by obdržal, keby výplatu vykonal Emitent a uplatňovali sa zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty

5. Vyhlásenia

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

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

6. Platnosť a účinnosť Ručiteľského vyhlásenia

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

7. Rozhodné právo

Toto Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad sa riadia slovenským právom

8. Riešenie sporov

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

9. Čiastočná neplatnosť

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

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

HB Reavis Holding S.A.

Dátum: 9. jún 2021

Miesto: Bratislava



Meno: Tomáš Poláček

Funkcia: na základe plnej moci

Kópia tohto Ručiteľského vyhlásenia tvorí prílohu č. 1 Základného prospektu.

Emitent s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho:

HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.

Dátum: 9. jún 2021

Miesto: Bratislava



Meno: Mgr. Peter Malovec

Funkcia: konateľ



Meno: Mgr. Peter Andrašina

Funkcia: konateľ

Príloha 1

VZOR POTVRDENIA RUČITEĽA

Písomné potvrdenie

k Ručiteľskému vyhláseniu zo dňa [●] 2021, týkajúceму sa
dlhopisov vydávaných spoločnosťou HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o. ako emitentom
v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 120 000 000 EUR

Vzhľadom na to, že:

- (A) Spoločnosť **HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.**, so sídlom Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré mesto, Slovenská republika, IČO 53 759 702, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 152833/B (ďalej len **Emitent**) môže priebežne alebo opakovane vydávať dlhopisy v zaknihovanej podobe a forme na doručiteľa (ďalej len **Dlhopisy**) v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 120 000 000 EUR (ďalej len **Program**) v zmysle článku 8 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14 júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len **Nariadenie o prospekte**),
- (B) V súvislosti s Programom bol vypracovaný základný prospekt zo dňa [●] 202[●] (ďalej len **Aktuálny základný prospekt**), ktorý podlieha schváleniu Národnej banky Slovenska,
- (C) **HB Reavis Holding S.A.**, založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovojsvodstva ako akciová spoločnosť (*société anonyme*), so sídlom 21 rue Glesener, L-1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovojsvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovojsvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B 156287 (ďalej len **Ručiteľ**) dňa [●] 2021 vystavila ručiteľské vyhlásenie, ktorým zabezpečila záväzky Emitenta zo všetkých Dlhopisov, ktoré budú vydané v rámci Programu (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**), a
- (D) Ručiteľ má záujem vystaviť toto písomné potvrdenie, ktorým potvrdí určité povinnosti a vyhlásenia z Ručiteľského vyhlásenia vo vzťahu k Aktuálnemu základnému prospektu a Dlhopisom vydávaným na jeho základe,

týmto sa uvádza nasledovné:

1. Potvrdenie

- 1 1 Ručiteľ týmto prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil s Aktuálnym základným prospektom, bude Aktuálny základný prospekt dodržiavať a bude ním viazaný v znení všetkých jeho prípadných zmien a dodatkov
- 1 2 Ručiteľ týmto pre vylúčenie pochybností potvrdzuje, že Ručiteľské vyhlásenie sa vzťahuje aj na Dlhopisy vydávané na základe Aktuálneho základného prospektu
- 1 3 Toto písomné potvrdenie a jeho výklad sa riadia slovenským právom

HB Reavis Holding S.A.

Dátum [●] 202[●]

Miesto [●]

Meno [●]

Funkcia [●]

Kópia tohto písomného potvrdenia tvorí prílohu [●] Aktuálneho základného prospektu

EMITENT

HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.
Mlynské nivy 16
821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto
Slovenská republika

RUČITEĽ

HB Reavis Holding S.A.
21 rue Glesener
L-1631 Luxemburg
Luxemburské veľkovevodstvo

ARANŽÉR A VEDÚCI MANAŽÉR

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

ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÝ AGENT

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

PRÁVNÝ PORADCA ARANŽÉRA A VEDÚCEHO MANAŽÉRA

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

AUDÍTOR EMITENTA

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

AUDÍTOR RUČITEĽA

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative
2 rue Gerhard Mercator,
L-2182 Luxemburg
Luxemburské veľkovevodstvo