

HB REAVIS Finance SK XI s. r. o.*(spoločnosť s ručením obmedzeným registrovaná v Slovenskej republike)***Dlhopisový program vo výške do 200 000 000 EUR pre dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti HB Reavis Holding S.A. a záložným právom**

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK XI s. r. o., so sídlom Mlynské nivy 18890/5, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 57 454 086, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 196903/B, LEI: 097900CAKA0000310084 (ďalej len **Emitent**), schválila program vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote do 200 000 000 EUR (ďalej len **Program**), v rámci ktorého môže priebežne alebo opakovane vydávať emisie dlhopisov zabezpečené ručiteľským vyhlásením a záložným právom podľa slovenského práva v podobe zaknihovaných cenných papierov vo forme na doručiteľa (ďalej len **Dlhopisy** a každá jednotlivá emisia Dlhopisov vydaná v rámci Programu len **Emisia**). Všetky Dlhopisy budú v každom prípade vydávané v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, predovšetkým v zmysle zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) a zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**).

Závazky z Dlhopisov budú zabezpečené (i) ručiteľským vyhlásením (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie** alebo **Ručenie**) spoločnosti HB Reavis Holding S.A., založenej a existujúcej podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva ako akciová spoločnosť, so sídlom 21, rue Glesener, L – 1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísanej v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B156287, LEI: 5493008S3YTQJP20YS91 (ďalej len **Ručiteľ**), ktorá je materskou spoločnosťou skupiny HB Reavis (ďalej len **Skupina HB Reavis** alebo **Skupina**), v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu vydanému v rámci príslušnej Emisie do výšky 1,50-násobku menovitej hodnoty daného Dlhopisu, (ii) záložným právom v prospech Agentu pre zabezpečenie na nehnuteľný majetok, pričom Podmienky umožňujú za určitých okolností zmeny založených nehnuteľností, ako aj zmenu záložcu, (iii) záložným právom v prospech Agentu pre zabezpečenie na pohľadávky Emitenta z LTV účtu a (iv) hotovosťou zloženou na LTV účte, nakladanie s ktorou je obmedzené v súlade s Podmienkami.

Agentom pre zabezpečenie je Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 151 653, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 601/B (ďalej aj **Agent pre zabezpečenie**) a jeho postavenie, práva a povinnosti sú upravené v Podmienkach, v Zmluve s agentom pre zabezpečenie, ako aj v príslušných Záložných zmluvách. Agent pre zabezpečenie jediný vykonáva zabezpečenie na nehnuteľný majetok, pohľadávky a vo vzťahu k hotovosti na LTV účte v prospech Majiteľov Dlhopisov.

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

Tento Základný prospekt bol právoplatne schválený Národnou bankou Slovenska (ďalej len **NBS**) dňa 14. apríla 2026, ako príslušným orgánom Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch na účely Nariadenia o prospekte. Základný prospekt podlieha následnému zverejneniu v zmysle článku 21 Nariadenia o prospekte.

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

Platnosť tohto Základného prospektu skončí dňa 14. apríla 2027. 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 200 000 000 EUR (alebo ekvivalent v cudzej mene). Minimálna splatnosť akýchkoľvek Dlhopisov vydaných v rámci Programu je 12 mesiacov (vrátane), maximálna splatnosť nie je stanovená.

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

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

Základný prospekt zo dňa 1. apríla 2026.

Aranžér a Vedúci manažér

Slovenská sporiteľňa, a.s.

OBSAH

1.	Všeobecný opis Programu	2
2.	Rizikové faktory	4
3.	Prehlásenie zodpovednosti	18
4.	Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu	19
5.	Dostupné dokumenty	20
6.	Všeobecné informácie	21
7.	Upozornenia a obmedzenia	23
8.	Podmienky Dlhopisov	26
9.	Ponuka	56
10.	Formulár Konečných podmienok	60
11.	Emitent	67
12.	Ručiteľ	72
13.	Základný popis zdaňovania v Slovenskej republike	85
14.	Príloha	87

1. VŠEOBECNÝ OPIS PROGRAMU

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

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

Emitent:	HB REAVIS Finance SK XI s. r. o., so sídlom Mlynské nivy 18890/5, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 57 454 086, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 196903/B
Identifikátor právnickej osoby Emitenta (LEI):	097900CAKA0000310084
Ručiteľ:	HB Reavis Holding S.A., so sídlom 21, rue Glesener, L – 1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (<i>Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg</i>) pod číslom B156287
Identifikátor právnickej osoby Ručiteľa (LEI):	5493008S3YTQJP20YS91
Rizikové faktory:	Existujú určité faktory, ktoré môžu mať vplyv na schopnosť Emitenta plniť si svoje povinnosti z Dlhopisov vydávaných v rámci Programu a na schopnosť Ručiteľa plniť si svoje 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:	Program vydávania dlhových cenných papierov v objeme do 200 000 000 EUR, v rámci ktorého je Emitent oprávnený priebežne alebo opakovane vydávať Dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa, ktoré bude vystavené k celkovej menovitej hodnote Programu a záložným právom. Všetky Dlhopisy budú v každom prípade vydávané v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.
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 200 000 000 EUR.
Vedúci manažér:	Vedúcim manažérom v súvislosti s Dlhopismi je Slovenská sporiteľňa, a.s. Emitent môže poveriť ďalších Vedúcich spolumanažérov vo vzťahu k jednotlivým emisiám Dlhopisov vydaných v rámci Programu. Slovenská sporiteľňa, a.s. alebo ktorýkoľvek vymenovaný Vedúci spolumanažér nenesú žiadnu zodpovednosť za informácie uvedené v Základnom prospekte.
Distribúcia:	Dlhopisy budú ponúkané: (i) formou verejnej ponuky v Slovenskej republike; alebo (ii) ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zostaviť a zverejniť prospekt podľa článku 1 ods. 4 Nariadenia o prospekte (alebo v prípade Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska v zmysle zodpovedajúcej národnej legislatívy) na syndikovanom alebo nesyndikovanom základe prostredníctvom Vedúceho manažéra alebo Vedúcich spolumanažérov. Dlhopisy môžu byť vydávané po tranžiach.
Mena:	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 mesiacov (vrátane). Maximálna splatnosť nie je stanovená.
Emisný kurz:	Dlhopisy budú vydávané za emisný kurz uvedený v Konečných podmienkach, ktorý pritom môže byť rovnaký, nižší alebo vyšší ako je menovitá hodnota Dlhopisov.
Forma Dlhopisov:	Všetky Dlhopisy budú vydané vo forme na doručiteľa v zaknihovanej podobe podľa práva Slovenskej republiky. V súvislosti s Dlhopismi nebudú vydané žiadne globálne certifikáty, konečné certifikáty alebo kupóny.
Výnosy z Dlhopisov:	Dlhopisy môžu byť vydávané ako dlhopisy: (i) úročené fixnou úrokovou sadzbou počas celej doby ich životnosti; alebo (ii) úročené pohyblivou úrokovou sadzbou stanovenou ako súčet Referenčnej sadzby a Marže uvedenej v Konečných podmienkach.
Odkúpenie:	Emitent má kedykoľvek pred Dátumom splatnosti Menovitej hodnoty právo (nie však povinnosť) na odkúpenie ktoréhokoľvek z Dlhopisov na sekundárnom trhu za akúkoľvek trhovú cenu.
Predčasné splatenie z rozhodnutia Emitenta:	Emitent nemá právo požiadať o predčasné splatenie Dlhopisov, iba ak by to bolo uvedené v príslušných Konečných podmienkach. Ak bude takéto právo na predčasné splatenie uvedené v príslušných Konečných podmienkach, Emitent bude oprávnený predčasne splatiť všetky (nie však len niektoré) Dlhopisy za predpokladu splnenia podmienok uvedených v Konečných podmienkach.
Menovitá hodnota Dlhopisov:	Dlhopisy môžu byť vydávané v menovitej hodnote nižšej, rovnnej alebo vyššej než 100 000 EUR podľa toho, ako bude uvedené v príslušných Konečných podmienkach.
Zdaňovanie:	Z platieb pri splatení Menovitej hodnoty a výplaty výnosov z Dlhopisov sa budú vykonávať zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ktoré budú vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými k Dátumu výplaty. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými k Dátumu výplaty, Emitent nebude povinný hradiť príjmom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov.
Status záväzkov:	Záväzky zo všetkých emisií Dlhopisov vydaných v rámci Programu zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Zabezpečenia), ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (<i>pari passu</i>) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (<i>pari passu</i>) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a obdobne zabezpečenými záväzkami Emitenta s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.
Prijatie na obchodovanie:	Emitent podá žiadosť o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovaný voľný trh Burzy, v súlade s príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a pravidlami Burzy.
Rozhodné právo:	Dlhopisy a akékoľvek práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov sa budú riadiť a vykladať v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.
Obmedzenia rozširovania Základného prospektu a ponuky Dlhopisov v Spojených štátoch amerických:	Nariadenie S, kategória 2 Zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933 (v znení neskorších predpisov).

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené nižšie v tejto časti Základného prospektu. V rámci svojej činnosti Emitent, Ručiteľ a členovia Skupiny HB Reavis (ako je tento pojem definovaný nižšie) 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, Ručiteľ a členovia Skupiny HB Reavis pôsobia, vývojom úrokových sadzieb a zmenou menových kurzov. V rámci svojej hlavnej činnosti v oblasti nehnuteľností čelia Skupina HB Reavis a ňou kontrolované osoby aj rizikám súvisiacim s reálnym trhom v krajinách, v ktorých pôsobia. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta, Ručiteľa a členov Skupiny HB Reavis, ich finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia a schopnosť splniť si záväzky vyplývajúce z Dlhopisov alebo Ručenia, sú uvedené nižšie.

Väčšina makroekonomických, prevádzkových, trhových a komerčných rizík uvedených nižšie sa vzťahuje na celú Skupinu HB Reavis, pričom Skupina HB Reavis znamená Emitenta, Ručiteľa a akúkoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel na základnom imaní alebo na hlasovacích právach vo výške 50 a viac % (slovom päťdesiat a viac percent) alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby. 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 Základnom prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce zo Základného prospektu a v žiadnom prípade nie je akýmkoľvek investičným odporúčaním.

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

2.1 RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S EMITENTOM

Rizikové faktory súvisiace s finančnou situáciou a kreditným rizikom Emitenta

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

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

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

Riziko likvidity

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

Riziko stretu záujmov vlastníkov Emitenta a Majiteľov Dlhopisov

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

Právne a regulačné rizikové faktory ovplyvňujúce Emitenta

Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze a riziko dočasnej ochrany

Emitent má k dátumu vyhotovenia Základného prospektu záujem udržiavať výšku vlastného imania na takej úrovni, aby sa v zmysle § 67a a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Obchodný zákonník**) nedostal do krízy, avšak nemožno vylúčiť, že sa tak stane kedykoľvek počas obdobia do splatenia Dlhopisov, pričom pre vylúčenie pochybností tento zámer Emitenta nemá byť interpretovaný ako jeho záväzok kedykoľvek

v budúcnosti jeho vlastné imanie udržiavať na takejto úrovni. Krízou sa podľa ustanovení Obchodného zákonníka rozumie stav, ak je spoločnosť v úpadku alebo jej úpadok hrozí, pričom spoločnosti hrozí úpadok, ak pomer výšky vlastného imania spoločnosti k jej záväzkom je nižší než 8 ku 100.

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

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

2.2 RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S RUČITEĽOM A SKUPINOU HB REAVIS

Rizikové faktory súvisiace s podnikateľskou činnosťou Ručiteľa a Skupiny HB Reavis

Skupina HB Reavis čelí rizikám vo vzťahu k jej developerským aktivitám a stratégii

Skupina je pri každom jednotlivom projekte vystavená viacerým rizikám, ktoré súvisia s developerskými aktivitami, ako napríklad rizika nárastu cien stavebných materiálov a práce alebo komplikovanosťou a dĺžkou trvania povolení a procesov pre development a výstavbu. Proces developmentu zahŕňa všetky činnosti spojené s každým jednotlivým projektom, počnúc nadobudnutím pozemkov alebo majetku cez koncepcnú a projektovú fázu (napr. riziko, že parametre projektu nebudú v čase predaja projektu spĺňať požiadavky trhu), fázu procesu udeľovania povolení, fázu výstavby (napr. riziko vád, zdržania a zvýšených nákladov na výstavbu), nájmu, komercializácie projektov a správy nehnuteľností až po prípadný odpredaj projektu.

Skupina má vo svojom portfóliu projekty a pozemky určené na budúcu výstavbu približne 148 180 m² hrubej prenajímateľnej plochy (GLA) komerčných priestorov. Realizácia stratégie Skupiny vrátane prípadnej expanzie na nové trhy a zavedenia nových produktových radov a následne dosiahnutie jej finančných a investičných cieľov za súčasných komplikovaných alebo budúcich trhových podmienok však nemusia byť úspešné a môžu negatívne ovplyvniť hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Skupiny. Takisto kapitálové výdavky Skupiny 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 dokončiť určitý developerský projekt v rámci odhadovaného rozpočtu.

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

Skupina a Ručiteľ sú ovplyvnení globálnymi politickými a makroekonomickými podmienkami a silnými výkyvmi ako napríklad vojna na Ukrajine, vojna v regióne Blízkeho východu a zhoršovanie medzinárodných obchodných vzťahov so Spojenými štátmi americkými, ktoré môžu mať nepriaznivý vplyv na ceny energií, úroveň inflácie v Eurozóne a s tým súvisiaci vývoj úrokových sadzieb.

Rozsah, v akom budú vyššie uvedené udalosti ovplyvňovať podnikateľské, prevádzkové a finančné výsledky Skupiny a Ručiteľa, bude závisieť od mnohých vyvíjajúcich sa faktorov, ktoré Skupina ani Ručiteľ nemusia byť schopní presne predvídať.

Spomínané udalosti môžu viesť k všeobecnému rastu cien stavebných materiálov a iných vstupov potrebných na výstavbu, k možnému nedostatku surovín, k narušeniu obchodných vzťahov a dodávateľských reťazcov a spomaleniu globálneho hospodárskeho rastu, ako aj zníženiu dopytu po kúpe alebo prenájme komerčných nehnuteľností. Zvýšené úrokové náklady môžu nepriaznivo vplývať na hodnotu investičného nehnuteľného majetku Skupiny. Uvedené udalosti a ich prípadné zhoršenie môžu mať významný nepriaznivý dopad na Skupinu a Ručiteľa, vrátane dopadu na ich finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť.

Riziko nepriaznivej makroekonomickej a politickej situácie s ohľadom na geografickú koncentráciu

Výsledky podnikateľskej činnosti Skupiny v krajinách jej pôsobenia (Nemecko, Veľká Británia a Slovensko) sú primárne závislé od makroekonomickej a politickej situácie týchto krajín, pričom významné riziko predstavuje aj koncentrácia umiestnenia aktív na realitnom trhu na Slovensku, kde bol k 31. decembru 2025 umiestnený takmer 56 % podiel celkových investičných nehnuteľností Skupiny (Zdroj: HB Reavis manažment).

Rada guvernérov Európskej centrálnej banky (ďalej aj ECB) pokračovala v roku 2025 v znižovaní svojej hlavnej úrokovej sadzby z 2,75 % na 2,0 %, sadzby zostávajú na výrazne vyššej úrovni ako pred júlom 2022, pričom v súčasnosti s ohľadom na rastúce inflačné tlaky spojené so skokovým globálnym rastom cien ropy a súvisiacich produktov nie je možné vylúčiť ani zvyšovanie úrokových sadzieb. Ak úrokové sadzby zostanú na súčasnej vyššej úrovni alebo sa ďalej zvýšia, Skupina môže byť povinná platiť vyššiu úrokovú sadzbu pri refinancovaní akéhokoľvek dlhu s pevnou úrokovou sadzbou, ktorý vznikol pri nižších sadzbách, alebo pri akomkoľvek dlhu, na ktorý sa nevzťahuje pevná úroková sadzba.

Úrokové sadzby stanovené centrálnymi bankami v Spojenom kráľovstve Veľkej Británie a Severného Írska (ďalej len **Spojené kráľovstvo**) a Eurozóne v rokoch 2022 až 2024 výraznejšie rástli, aby sa čelilo riziku rastúcej inflácie. Úrokové sadzby stanovené Bank of England (ďalej aj **BoE**) v Spojenom kráľovstve sa v posledných mesiacoch stabilizovali, pričom BoE 18. decembra 2025 pristúpila k zníženiu úrokových sadzieb o 25 základných bodov na aktuálnu sadzbu 3,75 %, základná úroková sadzba v Spojenom kráľovstve tak naďalej zostáva citeľne vyššia ako základná úroková sadzba platná v Eurozóne (2 %).

Nastavenie menovej politiky ECB a BoE sa môže v budúcnosti zmeniť v závislosti od inflácie alebo iných ukazovateľov cenovej stability a ekonomického rastu. Prípadné zvýšenie úrokových sadzieb zo strany centrálnych bánk má priamy vplyv na podmienky financovania, za ktorých bude Skupina schopná financovať svoje projekty. Rastúce úrokové sadzby majú tiež vplyv na očakávané výnosy investorov, ktoré sú v prostredí vyšších úrokových sadzieb prirodzene vyššie. Táto skutočnosť má priamy vplyv na zníženie trhových hodnôt komerčných nehnuteľností, ktoré sú investori pri transakciách spočívajúcich v ich predaji ochotní zaplatiť. Ak sa teda bude zvyšovanie úrokových sadzieb zo strany centrálnych bánk v budúcnosti opakovať, môže to mať negatívny dopad na náklady financovania, prípadne na predaje a prenájmy komerčných nehnuteľností, a teda aj na podnikanie Skupiny.

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

Neistota spôsobená hospodárskym dopadom vojny na Ukrajine a Blízkom východe na celosvetovú ekonomiku tieto riziká ďalej zvyšuje. Všetky tieto aspekty by mohli ovplyvniť príjmy Skupiny a mohli sekundárne negatívne ovplyvniť schopnosť Emitenta splácať svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi a retailovými priestormi

Skupina je vystavená riziku koncentrácie v segmente trhu s priestormi pre kancelárie a retail, ktorý k 31. decembru 2025 tvoril 100 % hodnoty portfólia nehnuteľností generujúceho príjmy. Dopyt po kancelárskych a retailových priestoroch a schopnosť nájomcov uhrádzať dohodnuté nájomné môžu byť významne ovplyvnené trendom hospodárskeho vývoja, rastom úrokových sadzieb, inflácie, zamestnanosti alebo inými faktormi, ako sú nové trendy spôsobu práce, napríklad práca z domu. V prípade poklesu dopytu po kancelárskych a retailových priestoroch prestanú byť nájomcovia schopní či ochotní uhrádzať nájomné, čo môže mať nepriaznivý dopad na hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Skupiny. Skupina 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 prípadný neúspech Skupiny pri udržiavaní alebo zvyšovaní miery obsadenosti, dohadovaní podmienok zmlúv o prenájmoch a podobne, môžu mať podstatný nepriaznivý vplyv na podnikanie, finančnú situáciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

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

Okrem koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi a retailovými priestormi je Skupina vystavená aj riziku koncentrácie hodnoty čistých aktív Skupiny v jednotlivých projektoch.

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

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

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

Proces oceňovania nehnuteľností je založený na predpokladoch a úvahách, ktoré môžu byť subjektívne a neisté. Tieto predpoklady sa týkajú mnohých faktorov, vrátane trhových podmienok, makroekonomických indikátorov, predpokladaných budúcich príjmov z nehnuteľností a mnohých ďalších premenných. Ocenenie nehnuteľností teda závisí od faktorov zohľadnených pri stanovení ocenenia a zvolenej metódy ocenenia. Kolísanie hodnoty môže nastať v dôsledku modifikovaných makroekonomických podmienok alebo faktorov špecifických pre nehnuteľnosti.

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

Skupina HB Reavis je vystavená kreditnému riziku zo strany svojich nájomcov

Skupina 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 posúdenia obchodných podmienok príslušných zmlúv. Existuje preto riziko vzniku sporov s nájomcami (napríklad pokiaľ ide o výšku nájomného, veľkosť priestorov alebo súvisiacich služieb), čo by mohlo viesť k ukončeniu zmlúv, zníženiu príjmov, zvýšeniu nákladov alebo zhoršeniu vzťahov s takými nájomcami. Neschopnosť nájomcov platiť nájom a prevádzkové náklady v plnej výške a včas by mohlo mať negatívny dopad na finančnú situáciu Skupiny. Neplnenie platobných záväzkov zo strany nájomcov môže mať vplyv nielen na schopnosť Skupiny splácať svoje záväzky súvisiace s konkrétnym projektom (napríklad prevádzkové náklady alebo splácanie dlhov spojených s financovaním projektu), ale mohlo by mať ešte ďalšie nepriame dôsledky na finančné výsledky Skupiny, napríklad nutnosť nahradenia nájomcu, čo by v krátkom čase a za podobných podmienok nemuselo byť možné. 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 s cieľom financovať svoj rast získala významný objem dlhového financovania (predovšetkým vo forme bankových úverov), a to na úrovni jednotlivých SPV (Special Purpose Vehicle), ako aj na úrovni Skupiny. K 31. decembru 2025 bol celkový dlh Skupiny poskytnutý tretími stranami vo výške 629 milióna EUR (hodnota nesplatených istín úverov a dlhopisov, zdroj: HB Reavis manažment).

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

V roku 2026 sú splatné úvery a dlhopisy Skupiny v hodnote 224 miliónov EUR. V prípade, že sa Ručiteľovi nepodarí dané úvery a dlhopisy refinancovať, resp. prolongovať vôbec, alebo za akceptovateľných podmienok, môže mať táto skutočnosť významný negatívny vplyv na jeho platobnú schopnosť.

V prípade nepriaznivých trhových podmienok a nedostupného financovania by Skupina mohla mať problémy s predĺžením splácania svojich dlhových záväzkov alebo ich refinancovaním a musela by využívať na splácanie takého dlhového financovania dostupnú hotovostnú rezervu, ktorej výška k 31. decembru 2025 predstavovala 54 miliónov EUR (Zdroj: HB Reavis manažment). V prípade nedostatočných hotovostných rezerv môže byť Skupina nútená odpredať majetok za nižšiu ako trhovú hodnotu za účelom zvýšenia rezerv a/alebo k úhrade splatného dlhu, čo môže mať podstatný nepriaznivý dopad na majetok Skupiny a hodnotu jej zabezpečenia.

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

Riziko zvýšenia objemu dlhového financovania Ručiteľa alebo oslabenia zabezpečenia

Okrem záväzkov z Dlhopisov vydávaných na základe Programu Ručiteľ tiež poskytol ručenie za spoločnosti v Skupine v celkovej výške 471 miliónov EUR. Predmetom týchto garancií sú napríklad záväzky z vydaných dlhopisov, istina a úroky z korporátnych nezabezpečených bankových úverov a projektových úverov alebo záväzky vyplývajúce z hedgingových zmlúv spoločností v Skupine.

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

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

Skupina sa pri svojej činnosti do istej miery spolieha na svoju schopnosť odpredať vlastnené nehnuteľnosti na financovanie 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, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

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

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

S ohľadom na skutočnosť, že Skupina vykonáva (alebo plánuje vykonávať) významnú časť svojej činnosti v Spojenom kráľovstve jej pohľadávky a záväzky môžu vzniknúť v iných menách ako EUR, je Skupina vystavená menovému riziku. K 31. decembru 2025 predstavoval podiel odhadovanej trhovej hodnoty investičných nehnuteľností v Spojenom kráľovstve na celkovej odhadovanej trhovej hodnote investičných nehnuteľností celkovo 31 % (Zdroj: HB Reavis manažment).

Riziko získania nového kapitálu, zmeny stratégie a vstupu nového investora

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

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

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

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

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

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

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 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 a znížiť reálnu hodnotu dotknutých nehnuteľností, ktoré Skupina vlastní. Okrem toho tieto straty a náklady nemusia byť pokryté poistením Skupiny z poistenia profesijnej zodpovednosti, a ani zárukami stavebnej spoločnosti alebo subdodávateľov.

Regulačné podmienky v odvetví nehnuteľností sa môžu zmeniť a nepriaznivo ovplyvniť podnikanie Skupiny

Podnikanie Skupiny je do veľkej miery ovplyvnené regulačnými podmienkami Spojenom kráľovstve, ktoré sa vzťahujú na správu, prenájom a prípadne aj predaj komerčných nehnuteľností, a ktoré sa líši od regulačného prostredia v Slovenskej republike a/alebo Európskej únii. Okrem daňového a nájomného práva sem patria okrem iného aj stavebné predpisy vrátane predpisov o požiarnej bezpečnosti, sociálna legislatíva a právo v oblasti životného prostredia, energetiky a pozemkové právo.

Zvýšenie prísnosti právneho rámca, napríklad pokiaľ ide o ochranu nájomníkov, požiarnu bezpečnosť, ochranu životného prostredia (napr. požiadavky týkajúce sa energetickej hospodárnosti budov alebo náklady na emisie oxidu uhličitého

v sektore nehnuteľností), zákony týkajúce sa znečistenia a z toho vyplývajúcich povinností sanácie, by mohlo mať významný nepriaznivý vplyv na ziskovosť investícií a výsledky hospodárenia Skupiny.

V Spojenom kráľovstve došlo nedávno k podstatným zmenám v predpisoch o požiarnej bezpečnosti vysokých budov, ktoré obsahujú aj rezidenčný prvok, pričom nie je možné vylúčiť, že v budúcnosti by sa táto právna úprava mohla zmeniť a týkať sa všetkých budov, vrátane nehnuteľností, ktoré Skupina momentálne developuje. Zmeny právneho rámca by mohli vyvolať značnú potrebu opatrení zo strany Skupiny a v dôsledku toho jej spôsobiť značné dodatočné náklady, ktoré by z právnych alebo komerčných dôvodov mohla preniesť na nájomcov len v obmedzenej miere alebo vôbec.

Okrem toho nové právne predpisy v oblasti životného prostredia, vrátane zmenených právnych predpisov po Brexite alebo miestnych iniciatív súvisiacich s klímou môžu vyžadovať, aby nehnuteľnosti pred povolením predaja nehnuteľnosti spĺňali určité environmentálne kritériá (napríklad minimálnu úroveň energetickej účinnosti). To môže mať za následok, že niektoré nehnuteľnosti bude potrebné modernizovať, čo si bude vyžadovať vynaloženie značných nákladov na zabezpečenie súladu týchto nehnuteľností s novými požiadavkami alebo na odpredaj takýchto nehnuteľností. Ak by takéto právne predpisy vstúpili do platnosti, náklady a časové dôsledky na dosiahnutie súladu by mohli mať negatívny vplyv na schopnosť Skupiny v prípade potreby odpredať jej budúce nehnuteľnosti a mohli by viesť k tomu, že niektoré nehnuteľnosti sa stanú zastaranými.

Skupina je schopná prispôsobiť svoj obchodný model zodpovedajúcim spôsobom len do určitej miery, a preto vidí riziká v nepriaznivých zmenách alebo zvýšenej prísnosti právneho prostredia. Skutočné alebo potenciálne zmeny platných zákonov, predpisov, politík a administratívnych požiadaviek v sektore komerčných nehnuteľností, ako aj riziko stanovenia podmienok zo strany príslušných orgánov môžu viesť k značnej neistote a dodatočným nákladom, čo by mohlo mať nepriaznivý vplyv na podnikateľskú činnosť, čisté aktíva, finančnú situáciu a výsledky hospodárenia Skupiny.

Riziká súvisiace s potenciálnymi nákladmi spojenými s ochranou zdravia, bezpečnosti, životného prostredia a s plnením regulačných požiadaviek týkajúcich sa ESG

Incident týkajúci sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia pri developerskom projekte Skupiny by mohol vystaviť zamestnancov, dodávateľov alebo subdodávateľov Skupiny, prípadne širokú verejnosť, riziku úrazu alebo smrti. Mohol by tiež viesť k potenciálnym súdnym sporom, významným sankciám alebo poškodeniu dobrej povesti Skupiny.

Na investičných nehnuteľnostiach Skupiny sa môže vyskytnúť kontaminácia pôdy, nebezpečné látky alebo iné zvyškové znečistenie a environmentálne riziká. Aj keď v odvetví nehnuteľností je takéto znečistenie relatívne bežné, najmä pokiaľ ide o zanedbané priemyselné areály, Skupina 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. Sanácia akéhokoľvek znečistenia a súvisiace dodatočné opatrenia, ktoré môže byť Skupina povinná vykonať, by mohli mať negatívny dopad na Skupinu a spôsobiť jej vznik značných dodatočných nákladov. Skupina 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 prenajať alebo predávať takúto nehnuteľnosť. Od Skupiny 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.

Skupina disponuje *environmental, social and governance* (ďalej len **ESG**) stratégiou,. Napriek jasným cieľom môžu aktivity Skupiny podliehať meniacemu sa regulačnému prostrediu, pretože vlády a medzinárodné organizácie zavádzajú a menia zákony, nariadenia a štandardy s cieľom riešiť otázky ESG. Na zabezpečenie dodržiavania požiadaviek týkajúcich sa ESG môžu vzniknúť náklady na investície do technológií na redukcii emisií, využiteľnosť obnoviteľných zdrojov, na znižovanie odpadu a sústavné monitorovanie dodržiavania kritérií udržateľnosti. Tieto výdavky môžu byť rôzne vo svojej veľkosti a nemusia byť plne predvídateľné, čo môže ovplyvniť finančný výkon Skupiny.

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

2.3 RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S DLHOPISMI A ZABEZPEČENÍM

Rizikové faktory vyplývajúce z podmienok Dlhopisov

Riziko vzťahujúce sa na Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou

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

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

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

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

Riziko predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

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

Rizikové faktory súvisiace s oceňovaním, nákladmi, trhom a vysporiadaním

Inflácia

Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku a reálna hodnota investície do Dlhopisov môže klesať zároveň s tým, ako inflácia znižuje hodnotu meny. Inflácia tiež spôsobuje pokles reálneho výnosu z Dlhopisov. Ak výška inflácie prekročí výšku nominálnych výnosov z Dlhopisov, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude negatívna. Priemerná výška inflácie na Slovensku dosiahla za rok 2025 hodnotu 4 %, čo predstavuje mierny nárast oproti inflácii v roku 2024, keď miera inflácie dosiahla 2,8 % (Zdroj: Štatistický úrad SR). S ohľadom na avizované clá vlády USA a s nimi spojenými rizikami obchodnej vojny, vojenský konflikt medzi USA a Iránom a jeho dopadom na globálne ceny ropy a iných súvisiacich produktov a s ohľadom na konsolidačné snahy vlády Slovenskej republiky je možné očakávať, že inflačné tlaky aj naďalej budú pomerne silné.

Poplatky

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

Menové riziko

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

Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu

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

Riziko právneho rámca týkajúceho sa Dlhopisov

Riziko absencie zákonného ručenia alebo schémy ochrany vkladov

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

Riziko podriadenosti

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

Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane

Investori by sa nemali pri nadobudnutí, predaji či splatení Dlhopisov spoliehať na stručné a všeobecné zhrnutie daňových otázok obsiahnutých v tomto Základnom prospekte, ale mali by sa poradiť s ohľadom na ich individuálne zdanenie s daňovými poradcami. Prípadné zmeny daňových predpisov môžu spôsobiť, že výsledný výnos Dlhopisov bude nižší, než investori pôvodne predpokladali alebo že investorovi môže byť pri predaji alebo splatnosti Dlhopisov vyplatená nižšia čiastka, ako pôvodne predpokladal.

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

Riziká vzťahujúce sa k Zabezpečeniu

Záväzky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené

Záväzky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené. V prípade konkurzného konania na majetok Ručiteľa by mali Majitelia Dlhopisov v porovnaní s tzv. zabezpečenými veriteľmi slabšie postavenie, keďže zabezpečení veritelia majú najmä právo, aby ich zabezpečená pohľadávka bola uspokojená z výťažku speňaženia veci, ktorou bola zabezpečená. Pohľadávky nezabezpečených veriteľov sa tak v zásade uspokojujú zo speňaženia majetku, ktorý nebol predmetom zabezpečenia, a to pomerne, pokiaľ výnos zo speňaženia nie je dostatočný na plné uhradenie všetkých nezabezpečených pohľadávok.

Riziko spojené s obmedzením výšky závazkov Ručitele a z Ručitel'ského vyhlásenia

Závazky Ručiteľa z Ručitel'ského vyhlásenia sú obmedzené do celkovej výšky 1,5-násobku maximálneho objemu Dlhopisov, teda 300 000 000 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 Ručitel'ského vyhlásenia po tom, čo Ručiteľ už splnil alebo sa stal povinný splniť záväzky voči iným Majiteľom Dlhopisov vo výške 300 000 000 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 veľkovevodstva a záložným právom poskytnutým Záložcom alebo Záložcami, ktorí sa môžu nachádzať v Spojenom kráľovstve alebo v rôznych štátoch Európskej únie.

Dlhopisy, Ručitel'ské vyhlásenie a Zabezpečenie pohľadávkami z účtu sa riadia právom Slovenskej republiky. Pre účely vymáhania akýchkoľvek súkromno-právnych nárokov voči Emitentovi a Ručiteľovi súvisiacich so zakúpením alebo v súvislosti s držaním Dlhopisov a/alebo uplatňovaním práv spojených so Zabezpečením pohľadávkami z účtu sú príslušné súdy Slovenskej republiky.

Počiatočné Zabezpečenie Nehnuteľnosťami sa riadi právom Spojeného kráľovstva. Podmienky pripúšťajú zmenu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami, a to tak, že Zabezpečenie Nehnuteľnosťami sa bude vždy riadiť právom štátu, v ktorom sa relevantná Nehnuteľnosť nachádza, pričom podľa Podmienok sú prípustné štáty Európskej únie a Spojené kráľovstvo (ďalej len **Relevantný štát**). Pre účely vymáhania akýchkoľvek súkromno-právnych nárokov voči Záložcovi súvisiacich so záložným právom budú príslušné súdy Relevantného štátu.

V Luxemburskom veľkovevodstve a v každom členskom štáte Európskej únie (ďalej len **EÚ**) 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 veľkovevodstve alebo v inom členskom štáte EÚ a naopak, súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v Luxemburskom veľkovevodstve alebo v inom členskom štáte EÚ v občianskych a obchodných veciach sú vykonateľné v členských štátoch EÚ (vrátane Slovenskej republiky).

Spojené kráľovstvo vystúpilo z EÚ 31. januára 2020 a prechodné obdobie dohodnuté v dohode o vystúpení, počas ktorého sa na Spojené kráľovstvo naďalej uplatňovalo právo EÚ, uplynulo 31. decembra 2020. V dôsledku toho sa Nariadenie Brusel I (recast) prestalo uplatňovať na Spojené kráľovstvo (a rozsudky tamojších súdov).

Spojené kráľovstvo tiež v súčasnosti nie je zmluvnou stranou Luganského dohovoru, na základe ktorého sa rozsudky súdov zmluvných štátov (v súčasnosti EÚ, Švajčiarsko, Island a Nórsko) uznávajú a vykonávajú v ostatných zmluvných štátoch. Dňa 28. septembra 2020 pristúpilo Spojené kráľovstvo k Haagskemu dohovoru o dohodách o voľbe súdu z 30. júna 2005 (ďalej len **Haagsky dohovor z roku 2005**) s cieľom zmierniť takéto riziká pre budúcu vykonateľnosť rozsudkov Spojeného kráľovstva v Európskom hospodárskom priestore. Haagsky dohovor z roku 2005 v Spojenom kráľovstve nadobudol platnosť 1. januára 2021. Haagsky dohovor z roku 2005 stanovuje, že doložky o výlučnej právomoci sa majú dodržiavať v prospech štátov, ktoré sú zmluvnými stranami dohovoru (všetky členské štáty EÚ, Mexiko, Čierna Hora a Singapur), a že rozsudky vydané zvolenými súdmi sú vykonateľné vo všetkých ostatných zmluvných štátoch.

Dňa 12. januára 2024 Spojené kráľovstvo podpísalo Haagsky dohovor z 2. júla 2019 o uznávaní a výkone cudzích rozsudkov v občianskoprávných a obchodných veciach (ďalej len **Haagsky dohovor z roku 2019**), ktorý nadobudol platnosť 12 mesiacov po ratifikácii Spojeným kráľovstvom, t. j. 1. júla 2025. Haagsky dohovor z roku 2019 stanovuje vzájomné vykonávanie rozsudkov medzi Spojeným kráľovstvom a ostatnými zmluvnými štátmi, vrátane členských štátov EÚ, v konaniach začatých po nadobudnutí platnosti Haagskeho dohovoru z roku 2019 v Spojenom kráľovstve. Asymetrické a nevýlučné doložky o právomoci budú pokryté Haagskym dohovorom z roku 2019 a budú sa vzťahovať na rozsudky vydané v konaniach začatých po nadobudnutí platnosti Haagskeho dohovoru z roku 2019 v Spojenom kráľovstve, bez ohľadu na to, kedy bola dohoda uzavretá.

Haagsky dohovor z roku 2005 a Haagsky dohovor z roku 2019 nie sú s Nariadením Brusel I (recast) úplne ekvivalentné najmä čo sa týka ich vecnej pôsobnosti, a v porovnaní s Nariadením Brusel I (recast) existuje podľa Haagskeho dohovoru z roku 2005 ako aj podľa Haagskeho dohovoru z roku 2019 viac dôvodov, na základe ktorých možno odmietnuť uznanie a výkon súdnych rozhodnutí, ako aj dodatočné procesné požiadavky. V prípadoch, na ktoré sa bude vzťahovať Haagsky dohovor z roku 2005 alebo Haagsky dohovor z roku 2019 preto neexistuje žiadna záruka, že takéto rozsudky budú uznané za presne rovnakých podmienok ako podľa Nariadenia Brusel I (recast).

Ak sa Haagsky dohovor z roku 2005 alebo Haagsky dohovor z roku 2019 z akéhokoľvek dôvodu nebudú uplatňovať, uznanie doložiek o právomoci a výkon rozsudkov vydaných súdmi Spojeného kráľovstva v štátoch EÚ a naopak, výkon

rozsudkov vydaných súdmi štátov EÚ v Spojenom kráľovstve bude do veľkej miery závisieť od vnútroštátneho práva jednotlivých štátov EÚ a Spojeného kráľovstva.

V dôsledku toho je možné, že rozsudok proti Emitentovi, Ručiteľovi a/alebo Záložcovi vydaný súdom Spojeného kráľovstva nebude v Slovenskej republike (alebo inom členskom štáte EÚ) priamo uznaný alebo vykonateľný bez opätovného konania vo veci samej. Identické riziko platí aj pre prípadné priame uznanie a/alebo vykonateľnosť v Spojenom kráľovstve akéhokoľvek rozsudku proti Emitentovi, Ručiteľovi a/alebo Záložcovi vydaného súdom v ktoromkoľvek štáte EÚ.

Investori do Dlhopisov by preto mali mať na pamäti, že podmienky a postupy týkajúce sa uznávania a výkonu rozsudkov súdov Spojeného kráľovstva v členských štátoch EÚ a rovnako uznávanie a výkon rozsudkov súdov členských štátov EÚ v Spojenom kráľovstve na základe Haagského dohovoru z roku 2005 alebo Haagskeho dohovoru z roku 2019 sa budú líšiť od podmienok a postupov stanovených v Nariadení Brusel I (recast).

Riziká súvisiace s cezhraničnými konkurznými konaniami

V prípade úpadku, konkurzu alebo inej podobnej udalosti môže byť súdne konanie vo vzťahu k Ručiteľovi začaté aj v Luxemburskom veľkovevodstve a vo vzťahu k Záložcovi v Relevantnom štáte. Takéto viac-jurisdikčné súdne konania môžu byť komplikované a nákladné pre veriteľov a môžu mať za následok väčšiu neistotu a omeškanie týkajúce sa vynútiteľnosti práv z Ručiteľského vyhlásenia a zo Zabezpečenia Nehnuteľnosťami. Okrem toho nemožno jednoznačne určiť, v akej krajine by sa mohlo viesť v súvislosti s Ručiteľom alebo Záložcom konkurzné konanie. Príslušnosť insolvenčného súdu by sa posudzovala v závislosti od určenia centra hlavných záujmov Ručiteľa alebo v prípade Záložcu domicilovaného v EÚ podľa Nariadenia (EÚ) 2015/848 o insolvenčnom konaní (ďalej len **Nariadenie o insolvenčnom konaní**). Na Ručiteľa a Záložcu sa môžu preto vzťahovať aj iné právne predpisy ako insolvenčné predpisy štátov ich registrovaného sídla.

Navyše právne predpisy upravujúce úpadok a konkurz, správne a iné právne predpisy Slovenskej republiky, Luxemburského veľkovevodstva, Relevantného štátu, prípadne inej príslušnej jurisdikcie, môžu byť rozdielne alebo môžu byť vo vzájomnom konflikte. Aplikácia týchto zákonov alebo akýkoľvek rozpor medzi nimi môže viesť k otázke, či by sa určité právne predpisy mali aplikovať a/alebo môžu nepriaznivo ovplyvniť schopnosť Majiteľov Dlhopisov vymôcť svoje práva vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia alebo zo Zabezpečenia Nehnuteľnosťami.

V dôsledku vystúpenia Spojeného kráľovstva, v ktorom má sídlo Záložca Pôvodných Nehnuteľností, z EÚ došlo k podstatnej zmene právneho rámca upravujúceho uznávanie a koordináciu cezhraničných konkurzných konaní medzi Spojeným kráľovstvom a členskými štátmi EÚ. V dôsledku toho vzrástla neistota ohľadom toho, ako by sa prípadné konkurzné konania voči Záložcovi so sídlom v Spojenom kráľovstve viedli a uznávali v jednotlivých štátoch EÚ.

Nariadenie o insolvenčnom konaní sa v dôsledku Brexitu už nevzťahuje na konkurzné konania začaté v Spojenom kráľovstve. V dôsledku toho sa konkurzné konania začaté v Spojenom kráľovstve automaticky neuznávajú v členských štátoch EÚ (vrátane Slovenskej republiky) alebo Luxemburskom veľkovevodstve. Uznanie takýchto konaní bude namiesto toho závisieť od vnútroštátnych právnych predpisov príslušného členského štátu EÚ, ktoré sa môžu líšiť a môžu vyžadovať samostatné žiadosti o uznanie. To môže viesť k oneskoreniam, zvýšeným nákladom a neistote ohľadom výsledku takéhoto uznania.

Okrem toho existuje riziko, že súdy v rôznych jurisdikciách môžu uplatniť právomoc nad príslušným Záložcom na základe rôznych spojovacích faktorov, ktorým môže byť napríklad jeho centrum hlavných záujmov. To môže viesť k súbežným alebo konkurenčným konkurzným konaniam vo viacerých jurisdikciách, vrátane Spojeného kráľovstva a jedného alebo viacerých členských štátov EÚ. Akékoľvek takéto paralelné konania nemusia byť efektívne koordinované a mohli by viesť k protichodným rozsudkom alebo príkazom, zvýšeným nákladom, oneskoreniam a zníženým výnosom pre Majiteľov Dlhopisov.

Určenie centra hlavných záujmov Záložcu môže byť tiež predmetom sporu v príslušných členských štátoch EÚ. Ak sa konkurzné konanie začne v rámci EÚ, súdy v týchto jurisdikciách budú nezávisle uplatňovať definíciu centra hlavných záujmov podľa Nariadenia o insolvenčnom konaní a nebudú viazané žiadnym rozhodnutím súdu Spojeného kráľovstva podľa jeho vnútroštátnych pravidiel. Súdy EÚ preto môžu dospieť k záveru, že centrum hlavných záujmov Záložcu sa nachádza v rámci EÚ, čo by mohlo viesť k otvoreniu samostatného hlavného konkurzného konania v členskom štáte EÚ, čím by sa ďalej zvýšilo riziko fragmentácie a nejednotnosti v zaobchádzaní s veriteľmi.

Okrem toho rozsudky, príkazy a opatrenia vydané súdmi Spojeného kráľovstva v kontexte konkurzných konaní (vrátane, bez obmedzenia, žalôb o neplatnosť, odporovateľnosti alebo nárokov na vrátenie majetku) nemusia byť automaticky vykonateľné v členských štátoch EÚ. Vykonanie takýchto rozsudkov môže vyžadovať dodatočné konania a môže podliehať zamietnutiu podľa právneho poriadku príslušného členského štátu EÚ. To môže negatívne ovplyvniť schopnosť akéhokoľvek správcu konkurznej podstaty vymenovaného v Spojenom kráľovstve realizovať majetok nachádzajúci sa v EÚ.

Neexistencia harmonizovaného rámca pre skupinovú a/alebo cezhraničnú platobnú neschopnosť medzi Spojeným kráľovstvom a EÚ môže tiež negatívne ovplyvniť efektívnu reštrukturalizáciu alebo likvidáciu podnikateľských skupín pôsobiacich vo viacerých jurisdikciách. Konkrétne sa medzi Spojeným kráľovstvom a členskými štátmi EÚ už nebudú uplatňovať koordinačné mechanizmy, ktoré boli predtým k dispozícii podľa práva EÚ, vrátane konaní o koordinácii skupín

a povinností spolupráce zavedených Nariadením o insolvenčnom konaní, čo môže viesť k nesúrodým alebo nekonzistentným výsledkom v rôznych subjektoch v rámci tej istej skupiny.

Okrem toho reštrukturalizačné nástroje dostupné podľa anglického práva, vrátane schém dohôd a reštrukturalizačných plánov, nemusia byť v členských štátoch EÚ uznané alebo nemusia nadobudnúť účinnosť. Hoci niektoré členské štáty EÚ v praxi naďalej uznávajú anglické dohody o vyrovnaní a reštrukturalizačné plány na základe individuálneho posúdenia jednotlivých prípadov s uplatnením svojich vnútroštátnych pravidiel medzinárodného súkromného práva, takéto uznanie už nie je automatické a nemožno ho považovať za samozrejmé. Veritelia so sídlom v členských štátoch EÚ môžu spochybniť účinnosť takýchto procesov, čo môže ohroziť ich vykonávanie a znížiť ich celkovú účinnosť. Potenciálni investori by mali vziať na vedomie, že implementácia smernice EÚ o reštrukturalizácii (smernica (EÚ) 2019/1023) vo všetkých členských štátoch EÚ zlepšila dostupnosť vnútroštátnych reštrukturalizačných nástrojov v rámci EÚ, čo môže ovplyvniť mieru, v akej sa budú procesy podľa anglického práva využívať vo vzťahu k dlžníkom s väzbami na členské štáty EÚ.

Hoci Spojené kráľovstvo prijalo vzorový zákon UNCITRAL o cezhraničnej platobnej neschopnosti (prostredníctvom nariadenia o cezhraničnej platobnej neschopnosti z roku 2006) a niektoré členské štáty EÚ tiež prijali tento vzorový zákon, tento rámec poskytuje obmedzenejší základ pre uznanie než automatické uznanie, ktoré bolo predtým k dispozícii podľa práva EÚ, a nie je možné zaručiť, že sa naň bude možné spoliehať v akejkoľvek konkrétnej jurisdikcii alebo za akýchkoľvek okolností.

Požiadavka spoliehať sa na vnútroštátne režimy uznávania a pravidiel medzinárodného práva súkromného v jednotlivých členských štátoch EÚ pravdepodobne zvýši zložitosť, trvanie a náklady cezhraničných konkurzných konaní. To môže mať nepriaznivý vplyv na načasovanie a výšku výnosov, ktoré budú k dispozícii Majiteľom Dlhopisov.

Nie je možné zaručiť, že sa vyvíjajúci sa právny rámec a rozvíjajúca sa judikatúra v tejto oblasti nestanú zdrojom ďalších neistôt alebo nepriaznivých výsledkov v súvislosti s akýmkoľvek konkurzným konaním týkajúcim sa Záložcu so sídlom v Spojenom kráľovstve.

Riziko spojené s poklesom hodnoty Nehnuteľností, ktoré sú súčasťou zabezpečenia

Podmienky obsahujú ustanovenia, ktoré zaväzujú Emitenta udržiavať pomer záväzkov z Dlhopisov k hodnote Nehnuteľností a Hotovosti (tzv. ukazovateľ LTV) vo výške najviac 75,00 % a tiež ustanovenia o pravidelnom ocenení Nehnuteľností a prehodnotení tohto ukazovateľa vždy k 31. decembru každého kalendárneho roka až do Dátumu konečnej splatnosti Dlhopisov. Napriek tomu, že prípadnú nedostatočnú hodnotu Nehnuteľností je Emitent povinný doplniť alebo kompenzovať zložením peňažnej čiastky na tzv. LTV účet alebo doplnením Zabezpečenia Nehnuteľnosťami založením ďalších Nehnuteľností, ak dôjde k poklesu hodnoty Nehnuteľností v období nasledujúcom po vypracovaní posledného dostupného ocenenia Nehnuteľností, táto skutočnosť nebude Agentovi pre zabezpečenie známa až do momentu vypracovania ďalšieho plánovaného ocenenia Nehnuteľností. Preto nemožno vylúčiť, že v čase prípadného výkonu záložného práva nebude hodnota založených Nehnuteľností dostatočná pre uspokojenie pohľadávok z Dlhopisov.

Riziko v súvislosti s ocenením vypracovaným tretími stranami

Ukazovateľ LTV bude v zmysle Podmienok určovaný Agentom pre zabezpečenie na základe ocenenia vypracovaného tretími stranami – jednou zo spoločností uvedených v Podmienkach, pričom Agent pre zabezpečenie sa bude na takéto ocenenie v súlade s Podmienkami spoliehať. Ak by bolo ocenenie pripravené chybné, nedbanlivostne a/alebo na základe nepravdivých a/alebo nesprávnych údajov a/alebo predpokladov, skutočná trhová hodnota Nehnuteľností môže byť nižšia ako bude vyplývať z príslušného ocenenia, pričom táto disproporcia v skutočnej trhovej hodnote Nehnuteľností voči ich hodnote uvedenej v ocenení, z ktorej bude pri určovaní ukazovateľa LTV vychádzať Agent pre zabezpečenie, nebude vzhľadom na spôsob výpočtu ukazovateľa LTV kompenzovaná navýšením Hotovosti na LTV účte až pokiaľ nebude skutočná trhová hodnota Nehnuteľností určená pri niektorom z nasledujúcich ocenení Nehnuteľností, čo by malo za následok zníženie kvality Zabezpečenia, ktorého hodnota by nemusela byť dostatočná na plné uspokojenie všetkých pohľadávok Majiteľov Dlhopisov z týchto Dlhopisov.

Riziko týkajúce sa Zabezpečenia záložným právom

Dlhopisy sú zabezpečené Záložným právom k Nehnuteľnostiam vo vlastníctve Záložcu/Záložcov a Záložným právom na pohľadávky z LTV účtu. Záložné právo zriadené pri vydaní Dlhopisov sa vzťahuje na Nehnuteľnosti v Spojenom kráľovstve, ale Podmienky umožňujú jeho zmenu (nahradenie) záložným právom na iné Nehnuteľnosti, ktoré sa môžu nachádzať v tom istom, ale aj v ktoromkoľvek inom Relevantnom štáte. Takúto zmenu je možné vykonať bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov. Agent pre zabezpečenie tiež nemá možnosť zmenu odmietnuť a bude povinný ju umožniť a vykonať, pokiaľ budú splnené príslušné odkladacie podmienky podľa Podmienok.

Záložné právo sa v každom prípade zriaďuje iba v prospech Agentu pre zabezpečenie, čo predstavuje spôsob Zabezpečenia, ktorý je právnym poriadkom Slovenskej republiky výslovne upravený pokiaľ Agent pre zabezpečenie koná ako Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov. Tento inštitút ale ešte nebol v Slovenskej republike testovaný v praxi. Rovnako netestovaný môže byť inštitút spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov alebo postavenie Agentu pre zabezpečenie ako Spoločného a nerozdielného veriteľa každého peňažného záväzku Emitenta voči každému a ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov vo vzťahu k Dlhopisom aj v prípade iných jurisdikcií, kde bude Zabezpečenie Nehnuteľnosťami zriaďované.

Najmä pre účely iných právnych poriadkov, ktorými sa môže Zabezpečenie Nehnuteľnosťami riadiť, Agent pre zabezpečenie je tiež v postavení spoločného a nerozdielného veriteľa každého peňažného záväzku Emitenta voči každému a ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov vo vzťahu k Dlhopisom. Ako zmluvná strana v postavení záložného veriteľa každej Záložnej zmluvy bude vystupovať Agent pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie bude oprávnený požadovať od Emitenta uhradenie všetkých čiastok, ktoré bude Emitent povinný uhradiť Majiteľom Dlhopisov. Ak Emitent nesplní akýkoľvek záväzok voči ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov, Agent pre zabezpečenie bude oprávnený na základe rozhodnutia Schôdze majiteľov vykonávať práva, ktoré mu vyplývajú z príslušnej Záložnej zmluvy. Agent pre zabezpečenie bude tiež oprávnený prihlasovať pohľadávky Majiteľov Dlhopisov v prípadnom konkurze, resp. reštrukturalizácii na majetok Emitenta v plnej výške. Ak by niektorý z Majiteľov Dlhopisov uplatnil v rámci konkurzu, resp. reštrukturalizácie Emitenta svoju pohľadávku samostatne, bude zrejme považovaný za nezabezpečeného veriteľa a možnosť Agentu pre zabezpečenie uplatniť túto pohľadávku v plnom rozsahu z pozície zabezpečeného veriteľa bude obmedzená. Zároveň by takýto postup mohol spôsobiť škodu ostatným Majiteľom Dlhopisov, a to najmä vo forme zníženia ich uspokojenia z výťažku.

Slovenské súdy nemajú skúsenosti s rozhodovaním o postavení, právach a povinnostiach Agentu pre zabezpečenie, ktorý je v postavení Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov, resp. spoločného a nerozdielného veriteľa každého peňažného záväzku Emitenta voči každému a ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov. Podobne súdy v niektorých krajinách, v ktorých sa Nehnuteľnosti nachádzajú alebo sa môžu nachádzať, nemusia mať dostatok skúseností pri rozhodovaní o právach zo Zabezpečenia. Príslušné súdy preto môžu interpretovať ustanovenia Základného prospektu a súvisiacich dokumentov vo vzťahu k Zabezpečeniu inak, než Emitent zamýšľal. Toto riziko je zvýšené okolnosťou, že Nehnuteľnosti sa nachádzajú, resp. môžu nachádzať mimo Slovenskej republiky a príslušné záložné práva sa spravujú cudzím právnym poriadkom, a teda výsledná právna situácia je ešte komplexnejšia. Odlišná aplikácia ustanovení o zabezpečení alebo neuznanie niektorých ustanovení zo strany príslušného súdu, môžu výrazne nepriaznivo ovplyvniť výkon práv Majiteľov Dlhopisov a Agentu pre zabezpečenie, či už v konkurze alebo mimo konkurzu Emitenta a/alebo príslušného Záložcu, čo môže nepriaznivo ovplyvniť práva a postavenie Majiteľov Dlhopisov, vrátane výšky uspokojenia ich pohľadávok z Dlhopisov.

Okrem toho, Agent pre zabezpečenie ako jediná osoba oprávnená vykonať Zabezpečenie záložným právom, môže pristúpiť k takému výkonu iba po zosplatnení Dlhopisov a príslušnom rozhodnutí Schôdze a za predpokladu, že Ručiteľ neuspokojil nároky z Ručenia aspoň jednému Majiteľovi Dlhopisov. Napriek tomu, že ktorikoľvek Majitelia Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov majú podľa Podmienok právo požiadať o zvolanie Schôdze. Schôdza bude uznášaniaschopná, len ak sa jej zúčastnia Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sú Majiteľmi Dlhopisov s menovitou hodnotou predstavujúcou 90 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a dovtedy nesplatených Dlhopisov, s výnimkou Dlhopisov, ktorých Majiteľom Dlhopisov je akákoľvek osoba zo Skupiny Ručiteľa, Kontrolovaná osoba Emitenta alebo Kontrolovaná osoba Ručiteľa, ktoré sa na účely uznášaniaschopnosti Schôdze nezapočítavajú. Pre účely rozhodnutia o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a výkone Zabezpečenia záložným právom je následne potrebná dvojtretinová väčšina hlasov prítomných Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi. Ustanovenia o kvóre a kvalifikovanej väčšine sú v súlade s právom Slovenskej republiky, ale z pohľadu flexibility rozhodovania Schôdze sú prísnejšie než je obvyklé v porovnateľných emisiách na slovenskom a európskom dlhopisovom trhu. Uvedené skutočnosti môžu viesť k tomu, že pre Majiteľov Dlhopisov môže byť náročnejšie dosiahnuť predčasnú splatnosť Dlhopisov a výkon Zabezpečenia záložným právom. Právo uplatniť nároky z Ručiteľského vyhlásenia, prípadne žalovať Emitenta na príslušnom súde o zaplatenie dlžnej čiastky z Dlhopisov však týmito obmedzeniami nie je dotknuté.

Riziko výmeny Nehnuteľností a zmeny Záložných zmlúv

Ako bolo uvedené vyššie, Podmienky umožňujú zmenu (nahradenie) záložného práva zriadeného na Pôvodné Nehnuteľnosti v Slovenskej republike záložným právom na Nehnuteľnosti nachádzajúce sa v tom istom alebo aj inom Relevantnom štáte. Podmienky tiež umožňujú výmenu Nehnuteľností ako spôsob nápravy niektorých Prípadoch porušenia vzťahujúcich sa k Nehnuteľnostiam. Emitent môže Nehnuteľnosti nahradiť napríklad v prípade, ak vo vzťahu k založeným Nehnuteľnostiam bude začaté vykonávacie konanie, nebudú založené v požadovanej lehote alebo dôjde k zániku záložného práva alebo sa v nepovolenom rozsahu stanú predmetom práv alebo nárokov tretích osôb. Všetky tieto zmeny je možné vykonať bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov. Agent pre zabezpečenie tiež nemá možnosť zmeny odmietnuť a bude povinný ich umožniť a vykonať, pokiaľ budú splnené príslušné odkladacie podmienky podľa Podmienok.

Podmienky v prípade výmeny Nehnuteľností obsahujú ustanovenia, ktoré chránia Majiteľov Dlhopisov. Napríklad, výmenou Nehnuteľností nesmie dôjsť k porušeniu ukazovateľa LTV. Napriek tomu neexistuje záruka, že Náhradné Nehnuteľnosti a k nim sa viažuce záložné práva poskytnú Agentovi pre zabezpečenie ako zástupcovi Majiteľov Dlhopisov presne rovnaké výhody zabezpečenia a potenciálne rovnaký rozsah uspokojenia ako nahrádzané Nehnuteľnosti. Ohľadom Náhradných Nehnuteľností bude vždy vykonané ocenenie kvalifikovaným znalcom, nebude však vykonané žiadne osobitné overenie ich právneho alebo faktického stavu (due diligence).

Pokiaľ ide o právny obsah záložného práva a spôsob jeho výkonu, tie môžu byť v každom Relevantnom štáte mierne odlišné. Podmienky síce obsahujú základné požiadavky na obsah Záložnej zmluvy a spôsob výkonu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami, ale rozdiely v právnych poriadkoch Relevantných štátov nedovolia, aby obsah a výkon záložného práva bol v každom Relevantnom štáte úplne rovnaký. Tieto rozdiely môžu viesť k tomu, že v dôsledku výmeny Nehnuteľností sa právne postavenie Agentu pre zabezpečenie ako záložného veriteľa zmení, pričom v prípade nepriaznivej zmeny sa môže

právne postavenie oslabiť alebo sa stať zložitejším z pohľadu možnosti uplatniť a vykonať práva zo Zabezpečenia. Zložitejšie právne postavenie môže znamenať dodatočné riziko spomalenia výkonu záložného práva alebo v konečnom dôsledku nižšie uspokojenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov.

Ohľadom faktických vlastností Nehnuteľností, hoci hodnota Náhradných Nehnuteľností musí byť taká, aby výmenou Nehnuteľností nedošlo k porušeniu ukazovateľa LTV (resp. v prípade nižšej hodnoty musí byť poskytnuté dodatočné zabezpečenie vo forme Hotovosti na LTV účet), ostatné vlastnosti Náhradných Nehnuteľností vrátane ich lokality a možnosti speňaženia môžu byť odlišné, čo v niektorých prípadoch môže predstavovať dodatočné riziko pre Majiteľov Dlhopisov. Napokon aj samotný trh s nehnuteľnosťami v novom Relevantnom štáte môže vykazovať odlišné vlastnosti. Tieto zmeny môžu v nepriaznivom prípade znamenať dodatočné riziko spomalenia výkonu záložného práva alebo v konečnom dôsledku nižšie uspokojenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov.

Riziko zmeny Nehnuteľností alebo Záložcu počas trvania Záložnej zmluvy

Podmienky umožňujú Emitentovi aj počas trvania Záložnej zmluvy zmeniť založené Nehnuteľnosti alebo uvoľniť záložné právo vo vzťahu k časti Nehnuteľností, napríklad keď hodnota založených Nehnuteľností presahuje požadovanú hodnotu ukazovateľa LTV alebo Emitent nahradí časť hodnoty Nehnuteľností zložením Hotovosti na LTV účet alebo ak sú zmeny potrebné či obvyklé vo vzťahu k developerskej činnosti na Nehnuteľnostiach, napríklad rozdelenie pozemkov, demolácia starých stavieb alebo aj nová výstavba na Nehnuteľnostiach. Všetky tieto zmeny môžu nastať bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov. Agent pre zabezpečenie tiež nemá možnosť zmeny odmietnuť a bude povinný ich umožniť a vykonať, pokiaľ budú splnené príslušné odkladacie podmienky podľa Podmienok.

Emitent je v každom prípade povinný zachovať ukazovateľ LTV, teda celková hodnota Zabezpečenia nesmie poklesnúť pod požadovanú úroveň. Uvedené zmeny však môžu spôsobiť zmenu vlastností Nehnuteľností, ktoré v nepriaznivom prípade môžu znamenať dodatočné riziko spomalenia výkonu záložného práva alebo v konečnom dôsledku nižšie uspokojenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov.

Okrem toho Podmienky umožňujú bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov previesť založené Nehnuteľnosti celkom alebo sčasti na inú osobu, čím sa táto osoba stane novým Záložcom. Táto zmena by spravidla nemala postihnúť hodnotu Nehnuteľností, no v prípade zmeny alebo rozšírenia počtu Záložcov sa právne postavenie Majiteľov Dlhopisov môže stať zložitejším z pohľadu možnosti uplatniť a vykonať práva zo Zabezpečenia. Zložitejšie právne postavenie môže znamenať dodatočné riziko spomalenia výkonu záložného práva alebo v konečnom dôsledku nižšie uspokojenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov.

Riziko zabezpečenia formou Hotovosti

Podmienky umožňujú zabezpečiť záväzky z Dlhopisov aj formou vkladu na viazanom bankovom účte Ručiteľa vedenom u Agentu pre zabezpečenie, tzv. LTV účet. Na pohľadávky Ručiteľa z LTV účtu bude zriadené tiež záložné právo v prospech Agentu pre zabezpečenie. Zabezpečenie Hotovosťou prichádza do úvahy v prípade poklesu ukazovateľa LTV, výmeny Nehnuteľností za Náhradné Nehnuteľnosti s nižšou hodnotou, ako spôsob nápravy Prípady porušenia postihujúceho Nehnuteľnosti alebo záložné právo k nim alebo ako spôsob nahradenia Zabezpečenia Nehnuteľnosťami.

Zabezpečenie Hotovosťou je vo všeobecnosti bezpečné a jeho výkon relatívne neproblematický. Z právneho hľadiska však Hotovosť na LTV účte bude predstavovať pohľadávku z účtu voči Agentovi pre zabezpečenie ako banke, ktorá LTV účet vedie. Majitelia Dlhopisov tak budú vystavení kreditnému riziku Agentu pre zabezpečenie. V prípade úpadku Agentu pre zabezpečenie bude preto hodnota zabezpečenia Hotovosťou znížená až eliminovaná.

Riziko spojené s Agentom pre zabezpečenie

Záväzky Emitenta z Dlhopisov budú, okrem iného, zabezpečené záložným právom k Nehnuteľnostiam vo vlastníctve Záložcov a záložným právom na pohľadávky z LTV účtu. Majitelia Dlhopisov sú zastúpení Agentom pre zabezpečenie, ktorý je v postavení spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov v zmysle Zákona o dlhopisoch a tiež spoločného a nerozdielného veriteľa každého peňažného záväzku Emitenta voči každému a ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov vo vzťahu k Dlhopisom, pričom záložné právo je zriadené len v prospech Agentu pre zabezpečenie. Z týchto dôvodov Majitelia Dlhopisov nemôžu individuálne vykonávať záložné právo a svoje nároky z Dlhopisov musia uplatňovať tak, aby neohrozili právne účinky záložného práva.

Podmienky v určitých prípadoch pripúšťajú zmenu Agentu pre zabezpečenie bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov. Nástupnícky Agent pre zabezpečenie nemusí disponovať rovnakým vybavením a skúsenosťami ako súčasný Agent pre zabezpečenie v dôsledku čoho môže byť znížená jeho schopnosť uplatniť práva z Dlhopisov a Zabezpečenia voči Emitentovi, a tým môže byť ohrozené uspokojenie pohľadávok jednotlivých Majiteľov Dlhopisov. Zmena Agentu pre zabezpečenie spojená s postúpením alebo znovuzriadením Zabezpečenia záložným právom (ako je tento pojem definovaný nižšie) predstavuje za určitých okolností riziko pre vykonateľnosť a právnu účinnosť Zabezpečenia záložným právom.

V prípade výkonu záložného práva bude Agent pre zabezpečenie držať prostriedky získané z výkonu záložného práva pred tým, než ich rozdelí Majiteľom Dlhopisov. V prípade neplnenia záväzkov môže tiež Agent pre zabezpečenie v súlade s Podmienkami disponovať s prostriedkami na LTV účte. Počas tohto obdobia budú Majitelia Dlhopisov vystavení kreditnému riziku Agentu pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie má tiež právo ponechať si v prípade výkonu záložného

práva náhradu svojich nákladov a odmenu vo výške určenej Podmienkami. Tieto nároky v konečnom dôsledku znižujú mieru uspokojenia Majiteľov Dlhopisov z výkonu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami.

Riziko spojené s Pomocným zástupcom

Podmienky tiež v určitých prípadoch pripúšťajú ustanovenie Pomocného zástupcu, teda osoby, prostredníctvom ktorej bude držané Zabezpečenie Nehnuteľnosťami v Relevantných štátoch, v ktorých z akéhokoľvek dôvodu Agent pre zabezpečenie nebude môcť držať zabezpečenie priamo alebo by taká priama držba nebola účelná. Rozhodnutie o ustanovení Pomocného zástupcu môže vykonať Emitent spolu s Agentom pre zabezpečenie aj bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov. Začlenenie Pomocného zástupcu do štruktúry zabezpečenia bude vykonané pomocou osobitnej zmluvy, ktorá bude v podstatných ohľadoch v súlade s Podmienkami, jej presné podmienky však nie sú vopred známe a budú sa musieť prispôbiť požiadavkám právneho poriadku Relevantného štátu. Aj keď bude ustanovený Pomocný zástupca, nebude tým dotknutá zodpovednosť Agentu pre zabezpečenie ako hlavného zástupcu Majiteľa dlhopisov a držiteľa zabezpečenia. Napriek tomu môže držanie zabezpečenia prostredníctvom Pomocného zástupcu ako tretej osoby viesť k celkovému zvýšeniu komplexnosti právnych vzťahov týkajúcich sa zabezpečenia. Právne postavenie Agentu pre zabezpečenie ako zástupcu Majiteľov Dlhopisov sa môže stať zložitejším z pohľadu možnosti uplatniť a vykonať práva zo zabezpečenia. Zložitejšie právne postavenie môže znamenať dodatočné riziko spomalenia výkonu záložného práva alebo v konečnom dôsledku nižšie uspokojenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov.

Riziko spojené s developerskou činnosťou na Nehnuteľnostiach

Nehnuteľnosti, ku ktorým bude zriadené záložné právo v prospech Agentu pre zabezpečenie sa nachádzajú v rôznych fázach povoľovacích konaní, pričom účastníkmi povoľovacích konaní sú aj tretie strany, ktorých záujmy môžu byť odlišné od záujmov Skupiny HB Reavis, čo môže viesť k časovým zdržaniam, k zmene parametrov projektu oproti pôvodným očakávaniam (napr. zmena konceptu, dizajnu či veľkosti projektu), či dokonca k nezískaniu potrebných povolení. Nepriaznivý postup v povoľovacích konaniach projektov, ktorých Nehnuteľností sú predmetom zabezpečenia, by mohol mať nepriaznivý vplyv na hodnotu založených Nehnuteľností.

Na Nehnuteľnostiach, ktoré sú založené alebo budú v prospech Agentu pre zabezpečenie založené v budúcnosti, môže prebiehať developerská činnosť, ktorá zahŕňa prípravu pozemkov na výstavbu ale tiež samotnú výstavbu projektov. Všeobecné riziká spojené s developerskou činnosťou sú už opísané vyššie. Prípadné zlyhania pri developerskej činnosti, napríklad v dôsledku projektových chýb alebo chýb samotnej výstavby, môžu mať nepriaznivý vplyv na hodnotu založených Nehnuteľností. Podobne samotná developerská činnosť na pozemkoch tvoriacich Nehnuteľnosti môže za určitých okolností a v závislosti od fázy developmentu a stavu realitného trhu v danej lokalite znížiť ich hodnotu alebo obmedziť možnosti ich spešázenia.

Menové riziko v súvislosti s hodnotou Nehnuteľností

Pôvodná Nehnuteľnosť sa bude nachádzať v Spojenom kráľovstve a jej hodnota bude vystavená riziku nepriaznivej zmeny menového kurzu britskej libry voči euru. Všetky ocenenia Nehnuteľností pre účely Podmienok budú vyjadrené v mene eura. Majitelia Dlhopisov tak v rámci pravidelného oceňovania Nehnuteľností počas doby splatnosti Dlhopisov budú do značnej miery chránení pred znížením hodnoty Nehnuteľností v dôsledku nepriaznivej zmeny menového kurzu, nakoľko pri nedostatočnej hodnote zabezpečenia, ktorá bude vždy vyjadrená v eurách, bude Emitent povinný zabezpečenie doplniť. Napriek tomu náhla a nepriaznivá zmena menového kurzu napríklad po začatí výkonu záložného práva na Nehnuteľnosti môže mať v niektorých prípadoch nepriaznivý dopad na hodnotu zabezpečenia Nehnuteľnosťami a v konečnom dôsledku nižšie uspokojenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov.

3. PREHLÁSENIE ZODPOVEDNOSTI

HB REAVIS Finance SK XI s. r. o., so sídlom Mlynské nivy 18890/5, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 57 454 086, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 196903/B (ďalej aj **Emitent**), ako Emitent vyhlasuje, že je výhradne zodpovedná za informácie uvedené v Základnom prospekte.

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

4. DOKUMENTY ZAHRNUTÉ PROSTREDNÍCTVOM ODKAZU

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

- (1) auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta k 28. februáru 2026 pripravená v súlade so SAS (https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2026/03/HBR-Finance-SK-XI_-28.02.2026.pdf);
- (2) auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2023 pripravená v súlade s IFRS (https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2026/03/HB-Reavis-Holding-SA_2023-Final-sk.pdf);
- (3) auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2024 pripravená v súlade s IFRS (https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2026/03/HB-Reavis-Holding-SA_2024_FINAL-sk.pdf); a
- (4) neauditovaná skrátená konsolidovaná priebežná účtovná závierka Ručiteľa k 30. júnu 2025 pripravená v súlade s IAS 34 (https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2026/03/HB-Reavis-Holding-SA_HY2025-sk.pdf).

Uvedené účtovné závierky sú k dispozícii v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://hbreavis.com/bond/hb-reavis-finance-sk-xi/>.

Základný prospekt musí byť čítaný spolu s vyššie uvedenými účtovnými závierkami Emitenta a Ručiteľa, ktoré sú zahrnuté 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.

Budúce finančné informácie

V súlade s článkom 19 ods. 1b Nariadenia o prospekte budú do tohto Základného prospektu v priebehu dvanástich mesiacov odo dňa jeho schválenia zahrnuté odkazom informácie, ktoré sa stanú jeho súčasťou, a to v okamihu ich elektronického zverejnenia vo vyhradenej časti webového sídla Emitenta <https://hbreavis.com/bond/hb-reavis-finance-sk-xi/>:

- (1) akékoľvek budúce neauditované individuálne priebežné účtovné závierky Emitenta vypracované v súlade so SAS;
- (2) akékoľvek budúce auditované individuálne účtovné závierky Emitenta za rok končiaci sa 31. decembra 2026 vypracované v súlade so SAS spolu so správami nezávislých audítorov;
- (3) akékoľvek budúce neauditované konsolidované priebežné účtovné závierky Ručiteľa vypracované zostavené v súlade s IFRS, v znení prijatom EÚ; a
- (4) akékoľvek budúce auditované konsolidované účtovné závierky Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2025 zostavené v súlade s IFRS, v znení prijatom EÚ spolu so správami nezávislých audítorov.

Bez ohľadu na zahrnutie budúcich finančných informácií do tohto Základného prospektu prostredníctvom odkazu je Emitent povinný v súlade s článkom 23 Nariadenia o prospekte vypracovať a zverejniť dodatok k Základnému prospektu v prípade nového významného faktoru, podstatnej chyby alebo podstatnej nepresnosti, ktoré sa týkajú finančných informácií zahrnutých odkazom do Základného prospektu a ktoré môžu ovplyvniť posúdenie Dlhopisov, a to až do skončenia doby platnosti Základného prospektu.

Informácie, ktoré sa nachádzajú na webovom sídle Emitenta, na ktoré sa Základný prospekt odvoláva, nie sú súčasťou Základného prospektu a neboli preskúmané ani schválené NBS, s výnimkou dokumentov, ktoré sa považujú za zahrnuté prostredníctvom odkazov uvedených v tomto článku Základného prospektu.

5. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

- (1) Dokumenty bezplatne prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://hbreavis.com/bond/hb-reavis-finance-sk-xi/> do doby splatenia príslušnej emisie Dlhopisov:
- (i) Základný prospekt a jeho aktualizácie prostredníctvom dodatku/dodatkov k Základnému prospektu (ďalej len **Dodatok/Dodatky k Základnému prospektu**);
 - (ii) príslušné Konečné podmienky vyhotovené k jednotlivej emisii Dlhopisov;
 - (iii) príslušný súhrn emisie (ak bude vyhotovený) k jednotlivej emisii Dlhopisov, ktorý bude priložený k príslušným Konečným podmienkam (ďalej len **Súhrn emisie**);
 - (iv) Ručiteľské vyhlásenie;
 - (v) zakladateľská listina Emitenta;
 - (vi) stanovы Ručiteľa;
 - (vii) všetky účtovné závierky, kópie auditorských správ a účtovné výkazy Emitenta obsiahnuté v Základnom prospekte;
 - (viii) oznamy pre Majiteľov Dlhopisov príslušnej emisie Dlhopisov; a
 - (ix) zápisnice zo Schôdzí Majiteľov Dlhopisov príslušnej emisie Dlhopisov.
- (2) Dokumenty, do písomnej formy ktorých je možné bezplatne nahliadnuť v pracovných dňoch od 9:00 do 16:00 v sídle Emitenta počas platnosti Základného prospektu:
- (i) zmluva s administrátorom a zmluva s agentom pre zabezpečenie (bez vedľajších dojednaní);
 - (ii) zmluva o vedení LTV účtu bez príloh obsahujúcich osobné údaje alebo iné prílohy, ktoré nie sú relevantné z pohľadu informovanosti Majiteľov Dlhopisov o podrobnostiach fungovania LTV účtu;
 - (iii) každá záložná zmluva a prípadné dodatky k nej; a
 - (iv) všetky ďalšie dokumenty, na ktoré sa v Základnom prospekte odkazuje.

Emitent bude v rozsahu stanovenom všeobecne záväznými právnymi predpismi zverejňovať správy o výsledkoch svojho hospodárenia a svojej finančnej situácii a plniť si ďalšie informačné povinnosti.

- 21

- (17) **Vedúci spolumanažéri.** Emitent môže okrem Slovenskej sporiteľne, a.s. (ktorá vystupuje ako Vedúci manažér) vymenovať ďalšie finančné inštitúcie za Vedúcich spolumanažérov na konečné umiestnenie niektorých emisií Dlhopisov v Slovenskej republike, ako aj na území iných členských štátov EHP a Spojeného kráľovstva. Menovaní Vedúci spolumanažéri danej emisie budú uvedení v Konečných podmienkach.
- (18) **Výhl'adové vyhlásenia.** Niektoré informácie v Základnom prospekte sa týkajú zámerov a plánov Emitenta, Ručiteľa alebo budúcich trendov, ktoré sa ich týkajú. Pri uvádzaní takýchto informácií pochádzajúcich z interných odhadov a analýz Emitent a Ručiteľ vynaložili všetku primeranú starostlivosť, avšak presnosť takýchto informácií Emitent ani Ručiteľ nemôžu zaručiť. Akékoľvek predpoklady a výhl'ady týkajúce sa budúceho vývoja Emitenta, Ručiteľa, ich finančnej situácie, podnikateľskej činnosti alebo postavenia na trhu nemožno pokladať za vyhlásenie či záväzný sľub Emitenta alebo Ručiteľa týkajúci sa budúcich udalostí alebo výsledkov, vzhľadom na to, že tieto budúce udalosti a výsledky závisia na okolnostiach a udalostiach, ktoré Emitent a Ručiteľ nemôžu úplne alebo sčasti ovplyvniť. Investori, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov by mali uskutočniť vlastnú analýzu akýchkoľvek vývojových trendov alebo výhl'adov uvedených v Základnom prospekte a svoje investičné rozhodnutia založiť na výsledkoch takýchto samostatných analýz.
- (19) **Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi.** *Tento text je len zhrnutím určitých ustanovení slovenského práva týkajúcich sa vymáhania súkromnoprávných nárokov spojených s Dlhopismi voči Emitentovi. Toto zhrnutie nepopisuje vymáhanie nárokov voči Emitentovi podľa práva akéhokoľvek iného štátu. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných k dátumu vyhotovenia Základného prospektu a môže podliehať následnej zmene (i s prípadnými retroaktívnymi účinkami). Informácie uvedené v tomto bode sú predložené len ako všeobecné informácie o právnej situácii. Investori by sa nemali spoliehať na informácie tu uvedené a odporúča sa im, aby posúdili otázky vymáhania súkromnoprávných záväzkov voči Emitentovi so svojimi právnymi poradcami.*
- Na účely vymáhania akýchkoľvek súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi súvisiacich so zakúpením alebo v súvislosti s držaním Dlhopisov sú príslušné súdy Slovenskej republiky. Všetky práva a povinnosti Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov sa riadia slovenským právom. V dôsledku toho je len obmedzená možnosť domáhať sa práv voči Emitentovi v konaní pred zahraničnými súdmi alebo podľa zahraničného práva.
- V Slovenskej republike je priamo aplikovateľné Nariadenie Brusel I (recast). Na základe Nariadenia Brusel I (recast) sú s určitými výnimkami uvedenými v tomto nariadení súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v členských štátoch EÚ, v občianskych a obchodných veciach vykonateľné v Slovenskej republike a naopak, súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v Slovenskej republike v občianskych a obchodných veciach sú vykonateľné v členských štátoch EÚ.
- V prípadoch, kedy je na účely uznania a výkonu cudzieho rozhodnutia vylúčená aplikácia Nariadenia Brusel I (recast), ale Slovenská republika uzavrela s určitým štátom medzinárodnú zmluvu o uznávaní a výkone súdnych rozhodnutí, je zabezpečený výkon súdnych rozhodnutí takéhoto štátu v súlade s ustanovením danej medzinárodnej zmluvy. Pri neexistencii takejto zmluvy môžu byť rozhodnutia cudzích súdov uznané a vykonané v Slovenskej republike za podmienok stanovených v zákone č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom, v znení neskorších predpisov. Podľa tohto zákona nemožno rozhodnutia justičných orgánov cudzích štátov vo veciach uvedených v ustanoveniach § 1 uvedeného zákona o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom, cudzie zmiery a cudzie notárske listiny (spoločne ďalej len cudzie rozhodnutia) uznať a vykonať, ak (i) rozhodnutá vec spadá do výlučnej právomoci orgánov Slovenskej republiky alebo orgán cudzieho štátu by nemal právomoc vo veci rozhodnúť, ak by sa na posúdenie jeho právomoci použili ustanovenia slovenského práva, alebo (ii) nie sú právoplatné alebo vykonateľné v štáte, v ktorom boli vydané, alebo (iii) nie sú rozhodnutím vo veci samej, alebo (iv) účastníkovi konania, voči ktorému sa má rozhodnutie uznať, bola postupom cudzieho orgánu odňatá možnosť konať pred týmto orgánom, najmä ak mu nebolo riadne doručené predvolanie alebo návrh na začatie konania; splnenie tejto podmienky súd neskúma, ak sa tomuto účastníkovi cudzie rozhodnutie riadne doručilo a účastník sa proti nemu neodvolal alebo ak tento účastník vyhlásil, že na skúmaní tejto podmienky netrvá, alebo (v) slovenský súd už vo veci právoplatne rozhodol alebo je tu skoršie cudzie rozhodnutie v tej istej veci, ktoré sa uznalo alebo spĺňa podmienky na uznanie alebo (vi) uznanie by sa priečilo slovenskému verejnému poriadku.
- (20) **Výnos do splatnosti.** Výnos do splatnosti, ktorý bude uvedený v príslušných Konečných podmienkach príslušnej emisie Dlhopisov s fixnou úrokovou sadzbou sa vypočíta ako vnútorná miera výnosnosti príslušných Dlhopisov k Dátumu emisie. Vnútorná miera výnosnosti je definovaná ako diskontná sadzba, pri ktorej súčasná hodnota všetkých budúcich peňažných tokov z Dlhopisov je rovná počítateľnej investícii do nich. Ako už bolo uvedené vyššie, výnos do splatnosti sa vypočítava k Dátumu emisie na základe Emisného kurzu. Tento výpočet výnosu nemožno považovať za indikáciu skutočného budúceho výnosu z Dlhopisov.

7. UPOZORNENIA A OBMEDZENIA

- (1) **Dôležité upozornenia ohľadom spoľahlivosti a aktuálnosti údajov.** Emitent potvrdil Aranžérovi, že Základný prospekt obsahuje všetky informácie, ktoré sú (v rámci Programu, emisie, ponuky a predaja Dlhopisov) podstatné; že takéto informácie sú vo všetkých podstatných ohľadoch pravdivé a presné a nie sú v žiadnom podstatnom ohľade zavádzajúce; že akékoľvek názory, predpovede alebo zámery vyjadrené v Základnom prospekte sú čestné, resp. uskutočnené čestným spôsobom a nie sú zavádzajúce v žiadnom podstatnom ohľade; že v 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 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 spolumanažérom.

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 Základnom prospekte. Poskytnutie Základného prospektu alebo akýchkoľvek Konečných podmienok, ani ponúkajú, predaj alebo doručenie akéhokoľvek Dlhopisu za žiadnych okolností neznamená ani neposkytuje záruku, že informácie obsiahnuté v 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 vyhliadkach 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 spolumanažéri nemajú žiadnu povinnosť skúmať finančnú situáciu alebo iné záležitosti Emitenta alebo Ručiteľa počas trvania Programu alebo poskytnúť poradenstvo akémukoľvek investorovi do Dlhopisov emitovaných v rámci Programu o akýchkoľvek informáciách, o ktorých sa dozvedel.

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

- (2) **Obmedzenia týkajúce sa šírenia Základného prospektu a ponuky Dlhopisov.** Rozširovanie Základného prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené právnymi predpismi. Základný prospekt bol schválený iba NBS na účely verejnej ponuky niektorých emisií Dlhopisov v Slovenskej republike a prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy. Dlhopisy nie sú a nebudú registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym či iným orgánom iného štátu. Ponuka Dlhopisov v ktoromkoľvek inom štáte okrem Slovenskej republiky je preto možná iba v rozsahu v akom sa pre takú ponuku nepožaduje schválenie alebo notifikácia Základného prospektu a zároveň musia byť splnené všetky ďalšie podmienky podľa právnych predpisov daného štátu.

Osobitne, Dlhopisy nie sú a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933, a preto nesmú byť ponúkané, predávané, ani akokoľvek poskytované na území Spojených štátov amerických alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických inak, ako na základe výnimky z registračných povinností podľa uvedeného zákona alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha. Osoby, ktorým sa dostane Základný prospekt do rúk, sú povinné oboznámiť sa so všetkými vyššie uvedenými obmedzeniami, ktoré sa na ne môžu vzťahovať, a takéto obmedzenia dodržiavať. Základný prospekt sám o sebe nepredstavuje ponuku na predaj, ani výzvu na zadávanie ponúk ku kúpe Dlhopisov v akomkoľvek štáte.

U každej osoby, ktorá nadobúda Dlhopisy, sa bude mať za to, že vyhlásila a súhlasí s tým, že (i) táto osoba je uzrozumená so všetkými príslušnými obmedzeniami týkajúcimi sa ponuky a predaja Dlhopisov, ktoré sa na ňu a príslušný spôsob ponuky či predaja vzťahujú, (ii) táto osoba ďalej neponúkne na predaj a ďalej nepredá Dlhopisy bez toho, aby boli dodržané všetky príslušné obmedzenia, ktoré sa na takúto osobu a príslušný spôsob ponuky a predaja vzťahujú a (iii) predtým, ako by Dlhopisy mala ďalej ponúknuť alebo ďalej 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.

- (3) **Osobitné obmedzenia týkajúce sa MiFID II.** Konečné podmienky budú obsahovať základné údaje o analýze cieľového trhu pre Dlhopisy a vhodných distribučných kanáloch pre Dlhopisy. Akákoľvek osoba, ktorá následne predáva alebo odporúča Dlhopisy (ďalej len **Distribútor**) by mala vziať do úvahy túto analýzu cieľového trhu. Každý Distribútor, ktorý podlieha pravidlám smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi, ktorou sa mení smernica 2002/92/ES a smernica 2011/61/EÚ 2014/65/EÚ, vrátane všetkých jej vykonávacích predpisov a implementácií do príslušného národného práva (ďalej len **MiFID II**) je však zodpovedný za vykonanie svojej vlastnej analýzy cieľového trhu v súvislosti s Dlhopismi (buď prijatím alebo vylepšením posúdenia cieľového trhu) a určenie vlastných vhodných distribučných kanálov. Vedúci manažér a každý Vedúci spolumanažér bude zodpovedať ako tvorca produktu vždy len vo vzťahu k ponuke Dlhopisov, ktorú aj sám vykonáva.

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

- (4) **Samostatné posúdenie investormi.** Potenciálny investor do Dlhopisov si musí sám podľa svojich pomerov alebo v spolupráci so svojim poradcami určiť vhodnosť investície do Dlhopisov. Každý investor by mal predovšetkým:
- (a) mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, posúdenie výhod a rizík investície do Dlhopisov a zhodnotenie informácií obsiahnutých v Základnom prospektu 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 Základnom prospektu a byť oboznámený so správaním, či vývojom akéhokoľvek príslušného ukazovateľa alebo finančného trhu;
 - (e) byť schopný vyhodnotiť (buď sám alebo s pomocou finančného poradcu) možné scenáre ďalšieho vývoja ekonomiky, úrokových sadzieb alebo iných faktorov, ktoré môžu mať vplyv na jeho investíciu a na jeho schopnosť niesť možné riziká.

- (5) **Schválenie Základného prospektu.** Pokiaľ nie je uvedené inak, sú všetky informácie v Základnom prospektu uvedené k dátumu jeho vyhotovenia. Základný prospekt môže byť aktualizovaný v zmysle článku 23 Nariadenia o prospektu 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 prospektu. Takéto schválenie by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta ani za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Základného prospektu. Základný prospekt neobsahuje všetky riziká spojené s investovaním do Dlhopisov, aj keď sa Emitent nazdáva, že uviedol všetky významné riziká týkajúce sa investovania do Dlhopisov. Potenciálni investori by mali samostatne posúdiť vhodnosť investovania do Dlhopisov.

- (6) **Správcovia referenčných hodnôt.** Úroky splatné ohľadom Dlhopisov s pohyblivou úrokovou sadzbou budú vypočítané s odkazom na Referenčné hodnoty ako napr. EURIBOR, ktoré budú špecifikované v príslušných Konečných podmienkach. K dátumu Základného prospektu sú správcovia používaných Referenčných hodnôt zapísaní v registri správcov ESMA podľa článku 36 Nariadenia o Referenčných hodnotách.
- (7) **Úplnosť Základného prospektu.** Základný prospekt musí byť čítaný spolu so všetkými Dodatkami k Základnému prospektu a dokumentmi a údajmi, ktoré sú do Základného prospektu zahrnuté prostredníctvom odkazov (pozri časť 4. Základného prospektu „*Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu*“). Úplnú informáciu o Emitentovi, Ručiteľovi a Dlhopisoch je možné získať len kombináciou Základného prospektu (vrátane

Dodatkov k Základnému prospektu a dokumentov a údajov zahrnutých prostredníctvom odkazov) a príslušných Konečných podmienok a príslušných Súhrnov emisií (ak budú vyhotovené).

- (8) **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.
- (9) **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 spolumanažérov alebo ktoréhokoľvek z nich, aby akýkoľvek čitateľ Základného prospektu alebo Konečných podmienok upísal alebo kúpil akékoľvek Dlhopisy. Každý príjemca Základného prospektu alebo Konečných podmienok by mal vykonať vlastné preskúmanie a posúdenie podmienok (finančných alebo iných) Emitenta a Ručiteľa potrebných na uskutočnenie investičného rozhodnutia ohľadom Dlhopisov.

8. PODMIENKY DLHOPISOV

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

Ak nie je uvedené alebo ak z kontextu nevyplýva inak pojem „Dlhopisy“ na účely tejto časti Základného prospektu 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 Základného prospektu kurzívou je len návodom na zostavenie Konečných podmienok a nie je súčasťou konečného právne záväzného textu Podmienok príslušnej Emisie.

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

Táto časť Základného prospektu spolu s časťou A Konečných podmienok nahrádzajú emisné podmienky príslušnej Emisie.

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

1. Právne predpisy upravujúce vydanie Dlhopisov

1.1 Emitent

Dlhopisy sú vydávané spoločnosťou HB REAVIS Finance SK XI s. r. o., so sídlom Mlynské nivy 18890/5, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 57 454 086, LEI: 097900CAKA0000310084, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 196903/B (ďalej len **Emitent**) v súlade so zákonom č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) a v súlade so zákonom č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**) (ďalej len **Dlhopisy** a každá jednotlivá emisia Dlhopisov len **Emisia**).

1.2 Program a schválenia

Dlhopisy sú vydávané v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 200 000 000 EUR (dvesto miliónov eur) v zmysle článku 8 Nariadenia o prospekte (ďalej len **Program**). Program bol schválený rozhodnutím jediného spoločníka Emitenta zo dňa 25. marca 2026 a rozhodnutím konateľov Emitenta zo dňa 25. marca 2026.

2. Druh cenného papiera, názov, celková menovitá hodnota, deň vydania a prijatie na obchodovanie

2.1 Druh cenného papiera

Druhom cenného papiera je nepodriadený a zabezpečený dlhopis. Dlhopisy budú v lehotách stanovených v Podmienkach zabezpečené (i) Ručením (ako je tento pojem definovaný nižšie) a (ii) Zabezpečením Nehnuteľnosťami (ako je tento pojem definovaný nižšie) a/alebo Zabezpečením pohľadávkami z účtu (ako je tento pojem definovaný nižšie) so súvisiacou zábezpekou (krytím) Hotovosťou.

2.2 Názov Dlhopisov, ISIN

Názov Dlhopisov je [Názov]. ISIN Dlhopisov je: [ISIN]. [FISN Dlhopisov je: [FISN].] [CFI Dlhopisov je: [CFI].]

2.3 Celkový objem Emisie

Celková menovitá hodnota príslušnej Emisie (prípadne príslušnej tranže, pokiaľ ide o emisiu Dlhopisov vydávanú po tranžiach) je [Celkový objem Emisie] (ďalej len **Celkový objem Emisie**).

2.4 Vydávanie po tranžiach

Dlhopisy môžu byť Emitentom vydávané po častiach (tranžiach) v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona o dlhopisoch pričom na účely § 6 ods. 3 Zákona o dlhopisoch sa za lehotu pre upisovanie emisie ako celku považuje celé obdobie až do Dátumu konečnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta (ako je tento pojem definovaný nižšie) alebo Dátumu predčasnej splatnosti Emisie (ako je tento pojem definovaný nižšie). Akékoľvek vydané tranže budú od okamihu ich vydania zastupiteľné s Dlhopismi vydanými vo všetkých predchádzajúcich

tranžiah a budú súčasťou jednej emisie Dlhopisov, ktorá sa od okamihu vydania riadi rovnakými podmienkami. Akákoľvek zvolaná Schôdza sa bude týkať všetkých tranží v rámci jednej emisie. Pre každú tranžu budú pripravené samostatné Konečné podmienky.

2.5 Vydanie Dlhopisov

Dátum vydania Emisie bol stanovený na [**Dátum Emisie**] (ďalej len **Dátum Emisie**).

2.6 Obchodovanie

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

3. Podoba, forma a menovitá hodnota Dlhopisov

3.1 Podoba a forma Dlhopisov

Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa evidovaného v spoločnosti Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, IČO: 31 338 976, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 493/B (ďalej len **Centrálny depozitár**) v súlade so Zákom o cenných papieroch.

3.2 Mena a menovitá hodnota

Dlhopisy budú vydané v mene euro (ďalej len **Mena**) v menovitej hodnote každého z Dlhopisov [**Menovitá hodnota**] (ďalej len **Menovitá hodnota**).

4. Výmenné a predkupné práva a práva spojené s Dlhopismi

4.1 Výmenné a predkupné práva

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.

4.2 Práva spojené s Dlhopismi

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 zo Zabezpečenia (ako je tento pojem definovaný nižšie). 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 (a) podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákom o dlhopisoch a/alebo (b) vykonávané výlučne Agentom pre zabezpečenie (ako je tento pojem definovaný nižšie) v súlade s Podmienkami.

S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.

5. Majitelia Dlhopisov, Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov a Agent pre zabezpečenie

5.1 Majiteľ Dlhopisov

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 spolaťnúť 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.

Pokiaľ platné právne predpisy alebo rozhodnutie súdu doručené Emitentovi nestanovia inak, Emitent a Administrátor (ako je tento pojem definovaný nižšie) budú pokladať každého Majiteľa Dlhopisov za ich oprávneného majiteľa vo všetkých ohľadoch a vyplácať mu platby v súlade s Podmienkami.

5.2 Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov

V súlade s ustanovením § 5d Zákona o dlhopisoch bola za spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov určená Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 151 653,

zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka číslo: 601/B (ďalej aj **Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov**), ktorá je zároveň v postavení spoločného a nerozdielného veriteľa s každým Majiteľom Dlhopisov ohľadom peňažného záväzku Emitenta vyplývajúceho z Dlhopisov voči takému Majiteľovi Dlhopisov. Slovenská sporiteľňa, a.s. informovala Emitenta, že sa rozhodla upísať a do Dátumu konečnej splatnosti Emisie (ako je tento pojem definovaný nižšie) držať najmenej jeden Dlhopis.

Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov je, spôsobom a v rozsahu výslovne vymedzenom v Podmienkach alebo v rozhodnutí Schôdze, Spoločným zástupcom Majiteľov Dlhopisov pre:

- (a) realizáciu písomnej výzvy na zaplatenie príslušnej čiastky vo vzťahu k Ručiteľovi v zmysle príslušného Ručiteľského vyhlásenia;
- (b) inkaso platieb v prospech Majiteľov Dlhopisov v súvislosti s príslušným Ručiteľským vyhlásením; a
- (c) výkon práv spojených so Zabezpečením.

Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností je funkcia Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov obmedzená len na vyššie uvedené záležitosti. Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov je povinný konať pre Majiteľov Dlhopisov výlučne v rozsahu, ako je výslovne uvedené v Podmienkach, a nikdy nie nad ich rámec.

V rozsahu, v ktorom uplatňuje Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov práva Majiteľov Dlhopisov spojené s Dlhopismi, nemôžu Majitelia Dlhopisov uplatňovať tieto práva samostatne. Tým nie sú dotknuté hlasovacie práva Majiteľov Dlhopisov.

5.3 Agent pre zabezpečenie

V súlade s ustanovením § 20b ods. 4 Zákona o dlhopisoch bola činnosťou agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom, a teda osobou poverenou činnosťou agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom, poverená Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 151 653, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka číslo: 601/B (ďalej aj **Agent pre zabezpečenie**).

Agent pre zabezpečenie je, spôsobom a v rozsahu výslovne vymedzenom v Podmienkach alebo v rozhodnutí Schôdze, Spoločným zástupcom Majiteľov Dlhopisov pre:

- (a) zabezpečenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov voči Emitentovi vyplývajúcich z Dlhopisov prostredníctvom Zabezpečenia záložným právom (ako je tento pojem definovaný nižšie) ako aj pre krytie týchto pohľadávok Hotovosťou, v každom prípade v zmysle článku 9.;
- (b) výkon práv spojených so Zabezpečením záložným právom;
- (c) inkaso platieb v prospech Majiteľov Dlhopisov v súvislosti s výkonom Zabezpečenia záložným právom; a
- (d) prihlásenie v konkurze alebo reštrukturalizácii Emitenta alebo Záložcu pohľadávok Majiteľov Dlhopisov z Dlhopisov a zastupovanie Majiteľov Dlhopisov v takomto konaní.

Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností je funkcia Agentu pre zabezpečenie ako Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov obmedzená len na vyššie uvedené záležitosti. Agent pre zabezpečenie je povinný konať pre Majiteľov Dlhopisov výlučne v rozsahu, ako je výslovne uvedené v Podmienkach, a nikdy nie nad ich rámec.

V rozsahu, v ktorom uplatňuje Agent pre zabezpečenie práva Majiteľov Dlhopisov spojené s Dlhopismi, nemôžu Majitelia Dlhopisov uplatňovať tieto práva samostatne. Tým nie sú dotknuté hlasovacie práva Majiteľov Dlhopisov.

6. Prevoditeľnosť Dlhopisov

Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená. K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu v Príslušnej evidencii.

7. Status záväzkov Emitenta z Dlhopisov

Záväzky zo všetkých emisií Dlhopisov vydaných v rámci Programu zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Zabezpečenia podľa Podmienok), 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.

8. Vyhlásenia a záväzok Emitenta

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

9. Zabezpečenie Dlhopisov

9.1 Všeobecné ustanovenia o Zabezpečení

Záväzky z Dlhopisov, najmä splatenie Dlhopisov a vyplatenie výnosu, budú zabezpečené:

- (a) ručiteľským vyhlásením spoločnosti HB Reavis Holding S.A., založenej a existujúcej podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva ako akciová spoločnosť, so sídlom 21, rue Glesener, L – 1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísanej v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B156287, LEI: 5493008S3YTQJP20YS91 (ďalej len **Ručiteľ**), v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov každej príslušnej emisie (ďalej len **Ručenie**);
- (b) záložným právom prvého poradia alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo akýmkoľvek iným osobám v prospech Agenta pre zabezpečenie k Nehnuteľnostiam (ako je tento pojem definovaný nižšie) (ďalej len **Zabezpečenie Nehnuteľnosťami**); a
- (c) v prípadoch uvedených v Podmienkach zábezpekou vo forme peňažných prostriedkov (ďalej len **Hotovosť**) viazaných na LTV účte (ako je tento pojem definovaný nižšie) vo vlastníctve Emitenta, pričom na pohľadávky z LTV účtu bude zriadené záložné právo prvého poradia v prospech Agenta pre zabezpečenie (ďalej len **Zabezpečenie pohľadávkami z účtu**).

Ručenie, Zabezpečenie Nehnuteľnosťami, Zabezpečenie pohľadávkami z účtu a krytie Hotovosťou sa spoločne označujú ako **Zabezpečenie**.

Zabezpečenie Nehnuteľnosťami a Zabezpečenie pohľadávkami z účtu sa spoločne označujú ako **Zabezpečenie záložným právom**.

9.2 Ručenie

Ručiteľské vyhlásenie vo forme neodvolateľnej záruky (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**) bolo vystavené Ručiteľom a vzťahuje sa na všetky Dlhopisy vydané v rámci 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 takého neplnenie pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní, vrátane akéhokoľvek potenciálneho dlhu Emitenta voči niektorému z Majiteľov Dlhopisov vyplývajúceho z novej neplatnosti, neúčinnosti alebo nevymáhateľnosti povinností z Dlhopisov, Ručiteľ na písomnú výzvu Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov zaplatí takú čiastku bez zbytočného odkladu a nepodmienečne. Záväzky z 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.

Záväzky zabezpečené v zmysle Ručiteľského vyhlásenia vyplývajúce z každého jednotlivého Dlhopisu každej Emisie sú obmedzené do výšky 1,5-násobku (slovom jeden a pol násobku) Menovitej hodnoty každého jednotlivého Dlhopisu. Celková povinnosť Ručiteľa plniť si svoje záväzky na základe Ručiteľského vyhlásenia pripraveného v súvislosti s Dlhopismi je obmedzená do celkovej maximálnej sumy 300 000 000 EUR (slovom tristo miliónov eur), čo vyplýva z celkovej výšky Programu.

9.3 Zabezpečenie záložným právom k Nehnuteľnostiam

Emitent sa rozhodol zabezpečiť splatenie Dlhopisov Zabezpečením záložným právom pomocou inštitútu Agenta pre zabezpečenie, ktorý je zaviazaný vyplatiť výťažok z realizácie Zabezpečenia záložným právom Administrátorovi s cieľom výplaty tohto výťažku Majiteľom Dlhopisov v rozsahu nesplneného peňažného záväzku Emitenta z Dlhopisov. Zabezpečenie záložným právom sa v prospech Agenta pre zabezpečenie zriaďuje záložnou zmluvou a vzniká zápisom a registráciou v registroch [**Kataster/Register**] (ďalej len **Kataster**), prípadne sa zriaďuje a vzniká iným postupom platným v príslušnom Relevantnom štáte, kde sa Nehnuteľnosti podľa týchto podmienok môžu nachádzať.

Každý Majiteľ Dlhopisu vyjadruje akýmkoľvek spôsobom nadobudnutia Dlhopisu (t. j. najmä upísaním, kúpou alebo iným nadobudnutím Dlhopisu) svoj súhlas:

- (a) s tým, že Agent pre zabezpečenie je v postavení spoločného a nerozdielného veriteľa ohľadom peňažných záväzkov z Dlhopisov voči nemu a teda, že Agent pre zabezpečenie má svoje vlastné a nezávislé právo

žiadať Emitenta o plnenie peňažných záväzkov z Dlhopisov v čase ich splatnosti, avšak len v prípade ak bude Agent pre zabezpečenie jedným z Majiteľov Dlhopisov;

- (b) s tým, aby Agent pre zabezpečenie vykonával všetky práva, právomoci a oprávnenia, ktoré mu vyplývajú z Podmienok ako Spoločnému zástupcovi Majiteľov Dlhopisov ohľadom Zabezpečenia záložným právom, krytia Hotovosťou, zo Zákona o dlhopisoch, Záložnej zmluvy (ako je tento pojem definovaný nižšie) a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie (ako je tento pojem definovaný nižšie) a to vrátane práv Agentu pre zabezpečenie vo vzťahu k výmene a/alebo dopĺňaniu Nehnuteľností podľa bodu 9.7 alebo zániku záložného práva vo vzťahu k niektorým Nehnuteľnostiam alebo ich časti podľa bodu 9.17;
- (c) s uzavretím a záväznosťou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a každej Záložnej zmluvy; a
- (d) s tým, že na výkon Zabezpečenia záložným právom je oprávnený len Agent pre zabezpečenie a v žiadnom prípade nie individuálni Majitelia Dlhopisov.

9.4 Krytie Hotovosťou

Emitent, Ručiteľ alebo iná osoba zo Skupiny HB Reavis (ako je tento pojem definovaný nižšie) sú oprávnení v súlade s Podmienkami kedykoľvek (a) doplniť Zabezpečenie alebo (b) nahradiť Zabezpečenie Nehnuteľnosťami alebo jeho časť zložením Hotovosti na tento účel určený viazaný bankový účet Emitenta vedený Agentom pre zabezpečenie (ďalej len **LTV účet**). Emitent a/alebo Ručiteľ sa zaväzujú zabezpečiť, že Emitent bude mať k Hotovosti zloženej na LTV účte platný právny titul, a že žiadna osoba (s výnimkou Agentu pre zabezpečenie) si vo vzťahu k Hotovosti nebude uplatňovať akékoľvek práva, najmä z titulu bezdôvodného obohatenia a/alebo porušenia záväzku.

Disponovanie s akoukoľvek Hotovosťou zloženou na LTV účet bude viazané v zmysle Podmienok, pričom Emitent (a) nie je oprávnený LTV účet zrušiť a obmedziť nakladanie s Hotovosťou na LTV účte inak ako je ustanovené v Podmienkach a (b) je oprávnený požadovať uvoľnenie a/alebo prevod Hotovosti a/alebo jej časti z LTV účtu výlučne len v prípadoch upravených v Zmluve s agentom pre zabezpečenie. Zároveň platí, že Agent pre zabezpečenie nie je oprávnený LTV účet zrušiť s výnimkou prípadov uvedených v Zmluve s agentom pre zabezpečenie.

Ďalšie podrobnosti o zriadení LTV účtu a oprávnení Agentu pre zabezpečenie vo vzťahu k LTV účtu upravuje Zmluva s agentom pre zabezpečenie uzavretá medzi Emitentom, Záložcom a Agentom pre zabezpečenie (ďalej len **Zmluva s agentom pre zabezpečenie**). Rovnopis Zmluvy s agentom pre zabezpečenie je k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

9.5 Opis Nehnuteľností

Nehnuteľnosti, ktoré sú použité na zabezpečenie splatenia Dlhopisov pozostávajú z (i) [**Opis Nehnuteľností**], ktoré sú vo vlastníctve spoločnosti [**Vlastník/Vlastníci Nehnuteľností**] (**Záložca** a každá ďalšia osoba, ktorá je alebo bude zmluvnou stranou ktorejkoľvek Záložnej zmluvy ďalej len **Záložca**), pričom na základe [**Opis Ocenenia**] (ďalej len **Ocenenie**) bola stanovená trhovú hodnotu Pôvodných Nehnuteľností na [**Výška Ocenenia**] (ďalej len **Pôvodné Nehnuteľnosti** alebo akákoľvek z nich **Pôvodná Nehnuteľnosť**) a/alebo (ii) Náhradných Nehnuteľností (ako je tento pojem definovaný nižšie) a/alebo (iii) Dopĺňaných Nehnuteľností (ako je tento pojem definovaný nižšie) v zmysle bodu 9.7 nižšie, vrátane:

- (a) akejkolvek inej (i) nehnuteľnosti, (ii) stavby, (iii) diela, (iv) vrátane akýchkoľvek ich častí, súčastí a/alebo príslušenstva, (v) bytu alebo nebytového priestoru alebo (vi) akýchkoľvek častí, súčastí a/alebo príslušenstva Nehnuteľností, ktoré sa v čase zriaďovania záložného práva vo vzťahu k Nehnuteľnostiam nachádzajú (hoci aj čiastočne) na a/alebo pod akýmkoľvek pozemkom, ktorý je súčasťou Nehnuteľností a ktoré sú vlastníctvom príslušného Záložcu (ďalej len **Súvisiaci majetok**) s výnimkou Súvisiaceho majetku (alebo jeho častí), ktorý Záložca vytvoril alebo vytvorí, zriadi, nadobudol alebo nadobudne pre tretie osoby (najmä orgány verejnej moci alebo nimi určené osoby) v súvislosti s Developerským procesom;
- (b) akejkolvek inej (i) nehnuteľnosti, (ii) stavby, (iii) diela, (iv) vrátane akýchkoľvek ich častí, súčastí a/alebo príslušenstva, (v) bytu alebo nebytového priestoru alebo (vi) akýchkoľvek častí, súčastí a/alebo príslušenstva Nehnuteľností, ktoré príslušný Záložca ako jej vlastník zriadi, vytvorí a/alebo nadobudne na akomkoľvek svojom pozemku, ktorý je súčasťou Nehnuteľností (ďalej len **Budúce stavby** alebo akákoľvek z nich **Budúca stavba**) po zriadení záložného práva vo vzťahu k Nehnuteľnostiam s výnimkou Budúcich stavieb (alebo ich častí), ktoré Záložca vytvoril alebo vytvorí, zriadi, nadobudol alebo nadobudne pre tretie osoby (najmä orgány verejnej moci alebo nimi určené osoby) v súvislosti s Developerským procesom.

Pôvodné Nehnuteľnosti, Súvisiaci majetok, Budúce stavby, Náhradné Nehnuteľnosti a Dopĺňané Nehnuteľnosti tvoria spoločne **Nehnuteľnosti**, pričom platí, že:

- a. Nehnuteľnosťami sú aj akékoľvek pozemky, ktoré vzniknú rozdelením, oddelením alebo inak z Nehnuteľností, a to aj viacnásobne;
- b. Náhradné Nehnuteľnosti a/alebo Dopĺňané Nehnuteľnosti sa stávajú súčasťou definície pojmu „Nehnuteľnosti“ až po uzavretí príslušnej Záložnej zmluvy a účinnom vzniku záložného práva vo vzťahu k nim v zmysle príslušných právnych predpisov;
- c. Nehnuteľnosťami nie sú (i) akékoľvek stavby, diela, súčasti a/alebo príslušenstvo, o ktorých sa Emitent a/alebo Záložca s Agentom pre zabezpečenie v Záložnej zmluve dohodne, že nebudú predmetom Zabezpečenia, pokiaľ (a) je takúto dohodu možné právne účinne urobiť v zmysle príslušných právnych predpisov a (b) z ostatného dostupného ocenenia je možné určiť hodnotu Nehnuteľností bez stavieb, diel, súčastí a/alebo príslušenstva, o ktorých sa Emitent a/alebo Záložca s Agentom pre zabezpečenie majú dohodnúť, že nebudú predmetom Zabezpečenia; alebo (ii) akékoľvek stavby, diela, súčasti a/alebo príslušenstvo (alebo ich časti), ktoré Záložca vytvoril alebo vytvorí, zriadi, nadobudol alebo nadobudne pre tretie osoby (najmä orgány verejnej moci alebo nimi určené osoby) v súvislosti s Developerským procesom;
- d. Pokiaľ sa záložné právo zriadené vo vzťahu k Nehnuteľnostiam v zmysle príslušných právnych predpisov automaticky nevzťahuje aj na predmetný Súvisiaci majetok a predmetné Budúce stavby na takýchto nehnuteľnostiach, daný Súvisiaci majetok a Budúce stavby sa stávajú súčasťou definície pojmu „Nehnuteľnosti“ až po uzavretí príslušnej Záložnej zmluvy a účinnom vzniku záložného práva vo vzťahu k nim v zmysle príslušných právnych predpisov; v opačnom prípade sa stávajú súčasťou definície pojmu „Nehnuteľnosti“ okamihom ich vzniku; a
- e. Nehnuteľnosti sa musia nachádzať na území krajín Európskej únie alebo na území Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska (ďalej len **Relevantný štát**).

9.6 **Zat'azenie Nehnuteľností**

Nehnuteľnosti nie sú s výnimkou Povolených tiarch (ako je tento pojem definovaný nižšie) zat'azené žiadnym záložným právom, nájmom, vecným bremenom, predmetom vkladu do základného imania akejkoľvek právnickej osoby, zabezpečovacím prevodom práva, zabezpečovacím postúpením pohľadávky, zádržným právom, prevodom alebo postúpením so spätným prevodom alebo postúpením (repo), ako aj akoukoľvek inou zmluvou alebo dojednaním podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok.

Na Nehnuteľnostiach však (i) môžu existovať alebo môžu vzniknúť vecné bremená, nájmy, užívacie práva, práva vstupu alebo obdobné práva, ktoré obvykle vznikajú zo zákona alebo sú obvykle poskytované najmä vlastníkom alebo správcom inžinierskych sietí (ako napríklad právo na uloženie a/alebo údržbu inžinierskych sietí vrátane zariadenia ochranných pásiem) alebo orgánom verejnej moci vrátane nimi určených osôb, alebo vecné bremená *in rem* súvisiace s príslušným projektom, a to najmä s právom prechodu a prejazdu v prospech jednotlivých vlastníkov Nehnuteľností v rámci príslušného projektu uskutočňovaného v Developerskom procese (ako je tento pojem definovaný nižšie), respektíve práva spojené s užívaním Nehnuteľností nájomcami v príslušnom projekte (aj ak takéto užívanie nesúvisí s Developerským procesom), užívateľom, vlastníkom alebo správcom prístupových alebo príľahlých komunikácií či iných nehnuteľností v rámci príslušného projektu alebo iným osobám, či už sú, resp. budú zriadené ako práva *in personam* alebo ako práva *in rem*, a ich zriadenie súvisí s Developerským procesom, v každom prípade pokiaľ neznemožňujú prevoditeľnosť Nehnuteľností pri výkone záložného práva; (ii) za predpokladu dodržania ukazovateľa LTV podľa bodu 11.1 môžu byť zriadené záložné práva zabezpečujúce všetky ďalšie emisie Dlhopisov vydané v rámci Programu (ďalej len **Budúce záložné právo**), pričom platí, že záväzky z Dlhopisov zabezpečené Budúcim záložným právom budú mať rovnocenné postavenie (*pari passu*) so záväzkami z ostatných Dlhopisov; (iii) môžu vzniknúť záložné práva zabezpečujúce financovanie, ktorých poradie registrácie rozhodujúcej pre uspokojenie bude za záložným právom zriadeným podľa Podmienok, pričom k vzniku takýchto záložných práv môže dôjsť najskôr 4 (štyri) týždne pred Dátumom splatnosti príslušnej emisie Dlhopisov vydané v rámci Programu; (iv) nájmy, užívacie práva, práva vstupu alebo obdobné práva za účelom komercializácie Nehnuteľností (alebo ich častí), pokiaľ tieto nemajú podstatný nepriaznivý vplyv na hodnotu Nehnuteľností, a to vždy za predpokladu dodržania ukazovateľa LTV [a (v) [**Povolené záložné právo na Pôvodné Nehnuteľnosti**] (ďalej len **Povolené záložné právo na Pôvodné Nehnuteľnosti**)] a spoločne ďalej aj **Povolené t'archy**).

Na Nehnuteľnostiach môžu byť uskutočňované stavebné práce, zriaďované a stavané Budúce stavby, komunikácie a inžinierske siete, realizované búracie a iné obdobné práce potrebné a súvisiace s výstavbou stavieb a následným užívaním týchto stavieb, prebiehajúci prenájom nehnuteľností a stavieb, a to v súvislosti s developerským procesom iniciovaným a riadeným spoločnosťami zo Skupiny HB Reavis (ďalej len **Developerský proces**). Úkony súvisiace s Developerským procesom je možné vykonať aj v prípade, že ich vykonaním dôjde k zníženiu hodnoty Nehnuteľností, za predpokladu, že bude zachovaná hodnota ukazovateľa LTV. V prípade, že je v súvislosti s Developerským procesom nevyhnutná súčinnosť Agenta, Agent poskytne takúto súčinnosť v primeranom rozsahu.

9.7 Výmena a/alebo dopĺňanie Nehnuteľností

- (a) Agent pre zabezpečenie na základe žiadosti Emitenta uvoľní záložné právo zriadené v jeho prospech vo vzťahu k určitým Nehnuteľnostiam a/alebo ich častiam (ďalej len **Uvoľňované Nehnuteľnosti**), pokiaľ súčasne dôjde k splneniu všetkých nasledujúcich odkladacích podmienok:
- (i) nenastal a nepretrváva žiadny Prípád neplnenia záväzkov, ktorým je Neplatenie, Platobná neschopnosť, Likvidácia, Vykonávacie konanie alebo Protiprávnosť podľa bodu 16.1 (ďalej len **Kvalifikovaný prípad neplnenia**), pričom na tento účel Emitent vystavil písomné potvrdenie Agentovi pre zabezpečenie a Agentovi pre zabezpečenie nebol inak oznámený výskyt Kvalifikovaného prípadu neplnenia;
 - (ii) nebolo prijaté rozhodnutie Schôdze o predčasnej splatnosti Dlhopisov podľa bodu 20.5(c)(i);
 - (iii) vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktorými majú byť nahradené Uvoľňované Nehnuteľnosti (ďalej len **Náhradné Nehnuteľnosti** alebo akákoľvek z nich **Náhradná Nehnuteľnosť**) a vo vzťahu k Súvisiacemu majetku (ak taký je) došlo:
 - A. analogicky podľa ustanovení bodu 9.8 k uzavretiu Záložnej zmluvy, ktorá čo do obsahu v maximálne možnej miere zohľadňuje (A) vymedzenie Zabezpečených pohľadávok s prihliadnutím na príslušnú trhová a právnu prax, (B) podmienky zriadenia a spôsob a zásady výkonu záložného práva podľa Podmienok a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie, (C) primerane (s ohľadom na typ Zabezpečenia) úpravu všetkých ďalších práv, povinností a vyhlásení záložcu v Záložnej zmluve, (D) v prípade Náhradných Nehnuteľností a Súvisiaceho majetku (ak taký je), ktoré sú obvykle poisťované, obsahuje povinnosť udržiavať tieto Náhradné Nehnuteľnosti a Súvisiaci majetok (ak taký je) poistené proti všetkým obvyklým rizikám a (E) všetky také ďalšie ustanovenia a podmienky, ktoré v čo najväčšej možnej miere budú kopírovať ustanovenia a podmienky dohodnuté v Záložnej zmluve na Nehnuteľnosti; a
 - B. k účinnému zriadeniu a vzniku záložného práva v prospech Agentu pre zabezpečenie podľa Záložnej zmluvy (ako je uvedené vyššie) a práva Relevantného štátu;
 - (iv) Náhradné Nehnuteľnosti a predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) nebudú v čase výmeny zaťažené žiadnym záložným právom, nájmom, vecným bremenom, predmetom vkladu do základného imania akejkoľvek právnickej osoby, zabezpečovacím prevodom práva, zabezpečovacím postúpením pohľadávky, zádržným právom, prevodom alebo postúpením so spätným prevodom alebo postúpením (repo), ako aj akoukoľvek inou zmluvou alebo dojednaním podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok, okrem:
 - A. záložného práva zriadeného v prospech Agentu pre zabezpečenie a Povolených tiarch, medzi ktoré na účely tohto bodu však nepatrí Povolené záložné právo na Pôvodné Nehnuteľnosti alebo Povolené záložné právo na Dopĺňané Nehnuteľnosti;
 - B. vecných bremien, zriadených v rámci Developerského procesu a nájmov respektíve iných práv tretích osôb k týmto Nehnuteľnostiam v rámci Developerského procesu;
 - C. práv alebo obmedzení povolených v týchto Podmienkach;táto podmienka sa považuje za splnenú predložením výpisu z Katastra alebo iného obdobného dokumentu, ktorým sa tieto skutočnosti preukazujú v príslušnom Relevantnom štáte, na ktorom nebudú uvedené žiadne také práva tretích osôb (okrem Povolených tiarch, medzi ktoré na účely tohto bodu však nepatrí Povolené záložné právo na Pôvodné Nehnuteľnosti alebo Povolené záložné právo na Dopĺňané Nehnuteľnosti) a príslušným vyhlásením Emitenta a vlastníka Náhradných Nehnuteľností a Súvisiaceho majetku (ak taký je) v Záložnej zmluve;
 - (v) Náhradné Nehnuteľnosti a predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) boli ocenené jednou zo spoločností patriacich do skupiny iO Partners, CBRE, Cushman & Wakefield, Savills, Colliers, Knight Frank, JLL alebo akoukoľvek inou podobnou renomovanou spoločnosťou (ktorá používa porovnateľné štandardy, metódy a postupy a má porovnateľné postavenie na trhu v krajine, kde sa Náhradné Nehnuteľnosti nachádzajú) poskytujúcou služby v súvislosti s oceňovaním nehnuteľností alebo ich nástupcov, v každom prípade určenou po dohode medzi Emitentom a Agentom pre zabezpečenie za analogického použitia ustanovenia bodu 11.1 a toto ocenenie nie je staršie ako 180 (slovom stoosemdesiat) dní od zaslania žiadosti Emitenta, ako je uvedené vyššie. Ak nedôjde k dohode, oceňujúcu spoločnosť určí Agent pre zabezpečenie zo spoločností uvedených v tomto bode;
 - (vi) vlastník Náhradnej Nehnuteľnosti a predmetného Súvisiaceho majetku (ak taký je) sa stal stranou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie v postavení Záložcu; a

- (vii) na základe predbežnej kalkulácie Agentu pre Zabezpečenie ukazovateľ LTV (zahŕňajúci Náhradné Nehnuteľnosti, predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) a Hotovosť na LTV účte) po uvoľnení záložného práva k Uvoľňovanej Nehnuteľnosti (ak je relevantné) neprekročí hodnotu určenú v bode 11.1, pričom pri výpočte ukazovateľa LTV sa použije ocenenie Náhradných Nehnuteľností a predmetného Súvisiaceho majetku (ak taký je) podľa bodu 9.7(a)(v).
- (b) Hodnota Zabezpečenia môže byť zvýšená prostredníctvom založenia nových nehnuteľností v prospech Agentu pre zabezpečenie s nasledovnými parametrami: **[Opis Dopĺňaných Nehnuteľností]** **[Vlastník/Vlastníci Dopĺňaných Nehnuteľností]** (ďalej len **Dopĺňané Nehnuteľnosti** alebo akákoľvek z nich **Dopĺňaná Nehnuteľnosť**) a Súvisiaceho majetku (ak taký je). Na Dopĺňané Nehnuteľnosti platia analogicky ustanovenia bodu 9.7(a) s výnimkou odseku (iv) tohto bodu. **[Povolené záložné právo na Dopĺňané Nehnuteľnosti]** (ďalej len **Povolené záložné právo na Dopĺňané Nehnuteľnosti**), pričom v prípade, že v príslušných Konečných podmienkach bude uvedené Povolené záložné právo na Dopĺňané Nehnuteľnosti, bude Povolené záložné právo na Dopĺňané Nehnuteľnosti na účely týchto Podmienok súčasťou pojmu **Povolené ťarchy**.
- Na základe **[Opis Ocenenia Dopĺňaných Nehnuteľností]** (ďalej len **Ocenenie Dopĺňaných Nehnuteľností**) bola stanovená trhovú hodnotu Dopĺňaných Nehnuteľností na **[Výška Ocenenia Dopĺňaných Nehnuteľností]**.
- Emitent je povinný bez zbytočného odkladu zabezpečiť, aby:
- (i) analogicky podľa ustanovení a lehôt bodu 9.8 došlo k uzavretiu Záložnej zmluvy, ktorá čo do obsahu v maximálne možnej miere zohľadňuje (A) vymedzenie Zabezpečených pohľadávok s prihliadnutím na príslušnú trhovú a právnu prax, (B) podmienky zriadenia a spôsob a zásady výkonu záložného práva podľa Podmienok a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie, (C) primerane (s ohľadom na typ zabezpečenia) úpravu všetkých ďalších práv, povinností a vyhlásení záložcu v Záložnej zmluve, (D) v prípade Dopĺňaných Nehnuteľností a Súvisiaceho majetku (ak taký je), ktoré sú obvykle poisťované, obsahuje povinnosť udržiavať tieto Dopĺňané Nehnuteľnosti a Súvisiaci majetok (ak taký je) poistené proti všetkým obvyklým rizikám a (E) všetky také ďalšie ustanovenia a podmienky, ktoré v čo najväčšej možnej miere budú kopirovať ustanovenia a podmienky dohodnuté v Záložnej zmluve na Nehnuteľnosti;
- (ii) došlo k účinnému zriadeniu a vzniku záložného práva v prospech Agentu pre zabezpečenie podľa Záložnej zmluvy (ako je uvedené vyššie) a práva Relevantného štátu;
- (iii) Dopĺňané Nehnuteľnosti a predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) boli ocenené jednou zo spoločností patriacich do skupiny iO Partners, CBRE, Cushman & Wakefield, Savills, Colliers, Knight Frank, JLL alebo akoukoľvek inou podobnou renomovanou spoločnosťou (ktorá používa porovnateľné štandardy, metódy a postupy a má porovnateľné postavenie na trhu v krajine, kde sa Náhradné Nehnuteľnosti nachádzajú) poskytujúcou služby v súvislosti s oceňovaním nehnuteľností alebo ich nástupcov, v každom prípade určenou po dohode medzi Emitentom a Agentom pre zabezpečenie za analogického použitia ustanovenia bodu 11.1 a toto ocenenie nie je staršie ako 180 (slovom stoosemdesiat) dní od zaslania žiadosti Emitenta, ako je uvedené vyššie. Ak nedôjde k dohode, oceňujúcu spoločnosť určí Agent pre zabezpečenie zo spoločností uvedených v tomto bode;
- (iv) vlastník Dopĺňanej Nehnuteľnosti a predmetného Súvisiaceho majetku (ak taký je) sa stal stranou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie v postavení Záložcu; a
- (v) na základe predbežnej kalkulácie Agentu pre Zabezpečenie ukazovateľ LTV (zahŕňajúci Dopĺňané Nehnuteľnosti, predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) a Hotovosť na LTV účte) neprekročí hodnotu určenú v bode 11.1, pričom pri výpočte ukazovateľa LTV sa použije ocenenie Dopĺňaných Nehnuteľností a predmetného Súvisiaceho majetku (ak taký je) podľa bodu 9.7(b)(iii) vyššie.
- (c) Postup podľa odsekov (a) a (b) tohto bodu sa primerane uplatní aj pre prípady, keď bude mať Emitent záujem nahradiť krytie Hotovosťou novými nehnuteľnosťami, ktoré založí v prospech Agentu pre zabezpečenie.

Splnením vyššie uvedených odkladacích podmienok podľa odsekov (a) (b) a (c) (podľa toho, čo je relevantné) tohto bodu sa:

- (i) vlastník Náhradnej Nehnuteľnosti a/alebo Dopĺňanej Nehnuteľnosti a predmetného Súvisiaceho majetku (ak taký je) bude na účely Podmienok považovať za „Záložcu“ a budú sa na neho vzťahovať všetky práva a povinnosti Záložcov upravené v Podmienkach; a

- (ii) záložná zmluva uzatvorená medzi Agentom pre zabezpečenie a Záložcom sa na účely Podmienok bude považovať za „**Záložnú zmluvu**“ a budú sa na ňu vzťahovať všetky relevantné ustanovenia Podmienok týkajúce sa Záložných zmlúv.

Podrobnosti o povinnostiach Agenta pre zabezpečenie voči Emitentovi pri výmene a/alebo dopĺňaní Nehnuteľností stanoví Zmluva s agentom pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie sa za predpokladu splnenia všetkých odkladacích podmienok uvedených v tomto bode zaväzuje poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť k výmazu príslušnej časti Zabezpečenia Nehnuteľností z Katastra. Agent pre zabezpečenie bude pri výmene a/alebo dopĺňaní Nehnuteľností postupovať vždy bez zbytočného odkladu (najneskôr však do 10 (slovom desať) Pracovných dní) po doručení príslušnej žiadosti Emitenta a predloženia dokladov hodnoverne preukazujúcich splnenie odkladacích podmienok. Náklady na zriadenie dodatočného Zabezpečenia Nehnuteľnosťami podľa tohto bodu neznášajú Majitelia Dlhopisov.

9.8 Zriadenie Zabezpečenia záložným právom

S cieľom zriadiť záložné právo k Nehnuteľnostiam a existujúcemu Súvisiacemu majetku (ak taký je), ktoré bude po výmaze Povoleného záložného práva na Pôvodné Nehnuteľnosti alebo Povoleného záložného práva na Dopĺňané Nehnuteľnosti (ak je relevantné), v poradí rozhodujúcim na uspokojenie registrované ako prvé oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo osobám, ak je relevantné, Emitent zabezpečí, že Záložca uzavrie s Agentom pre zabezpečenie záložnú zmluvu (ďalej len **Záložná zmluva na Nehnuteľnosti**) a podá návrh na zápis záložného práva podľa príslušnej Záložnej zmluvy na Nehnuteľnosti do Katastra/registra Relevantného štátu a/alebo vykoná iný obdobný postup podľa právneho poriadku Relevantného štátu a vykoná všetky kroky nevyhnutné pre riadny vznik záložného práva k Nehnuteľnostiam a existujúcemu Súvisiacemu majetku (ak taký je) tak, aby záložné právo vzniklo a bolo účinné voči tretím osobám najneskôr do 120 (slovom sto dvadsať) kalendárnych dní po Dátume emisie.

Akékoľvek záložné právo zriadené na základe Podmienok bude v rozsahu definovanom v tomto bode zabezpečovať pohľadávky v súvislosti so všetkými Dlhopismi vydanými v rámci Programu, t. j. bude sa pri všetkých relevantných ustanoveniach Podmienok aplikovať portfóliový (pool) prístup pri zachovaní rovnakého (*pari passu*) statusu všetkých Dlhopisov vydaných v rámci Programu, a to až do celkovej výšky pohľadávok na úhradu menovitej hodnoty všetkých Dlhopisov vydaných v rámci Programu v čiastke 200 000 000 EUR (slovom dvesto miliónov eur) a úrokových výnosov zo všetkých Dlhopisov vydaných v rámci Programu, až do výšky najvyššej hodnoty istiny v sume 300 000 000 EUR (slovom tristo miliónov eur).

Každý príslušný Záložca je povinný zabezpečiť, aby bezodkladne po tom, ako budú na takýto zápis splnené požiadavky vyplývajúce z príslušného zákona Relevantného štátu, bola každá Budúca stavba do príslušného katastra nehnuteľností/registra Relevantného štátu zapísaná ako (i) rozostavaná stavba, (ii) rozostavaný byt a/alebo (iii) rozostavaný nebytový priestor.

S cieľom zriadiť záložné právo ku každej Budúcej stavbe, ktoré bude v poradí rozhodujúcim na uspokojenie registrované ako prvé oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo osobám, Emitent zabezpečí, že každý príslušný Záložca (resp. vlastník danej nehnuteľnosti) v úzkej súčinnosti s Emitentom a Agentom pre zabezpečenie, uzavrie s Agentom pre zabezpečenie záložnú zmluvu (pričom každá sa bude po jej uzavretí považovať za Záložnú zmluvu v zmysle Podmienok), a že záložné právo ku každej Budúcej stavbe bude účinne zriadené bezodkladne v čase, keď v zmysle príslušných právnych predpisov, bude možné v prospech Agenta pre zabezpečenie účinne zriadiť toto záložné právo.

Podrobnosti ohľadom zriadenia záložného práva k Náhradným Nehnuteľnostiam alebo Dopĺňaným Nehnuteľnostiam upravuje bod 9.7.

S cieľom zriadiť záložné právo k pohľadávkam Emitenta z LTV účtu, ktoré bude v poradí rozhodujúcim na uspokojenie registrované ako prvé, Emitent uzavrie s Agentom pre zabezpečenie záložnú zmluvu (záložné zmluvy) na pohľadávky z LTV účtu (ďalej len **Záložná zmluva na pohľadávky z účtu**, pričom Záložná zmluva na Nehnuteľnosti a Záložná zmluva na pohľadávky z účtu ďalej spoločne aj ako **Záložná zmluva**), podľa ktorej budú v prospech Agenta pre zabezpečenie založené všetky súčasné ako aj budúce peňažné pohľadávky a práva Emitenta na prijatie peňažného plnenia (či už skutočné alebo závislé na inej udalosti, podmienené alebo nepodmienené), spolu s akýmkoľvek úrokom a/alebo akýmkoľvek iným príslušenstvom, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v budúcnosti na základe alebo v súvislosti so zmluvou, na základe ktorej Agent pre zabezpečenie vedie Emitentovi LTV účet, vrátane pohľadávok Emitenta z porušenia záväzku z nej vyplývajúceho, a vykoná všetky kroky nevyhnutné pre riadny vznik záložného práva k pohľadávkam z LTV účtu v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky tak, aby bolo príslušné záložné právo účinne zriadené najneskôr jeden Pracovný deň pred Dátumom emisie.

Zabezpečené pohľadávky sú vymedzené v každej Záložnej zmluve s prihliadnutím na príslušnú trhovú a právnu prax a okrem iného zahŕňajú všetky súčasné a budúce podmienené a nepodmienené pohľadávky Agenta pre zabezpečenie ako veriteľa a zároveň spoločného a nerozdielného veriteľa, ak je relevantné, a/alebo Spoločného zástupcu s každým jednotlivým Majiteľom Dlhopisov ohľadom peňažného záväzku Emitenta a príslušného Záložcu, ktoré vznikli alebo môžu kedykoľvek vzniknúť na základe alebo v súvislosti s akýmkoľvek Dlhopismi

vydanými v rámci Programu voči Majiteľovi Dlhopisov, Podmienkami, Zmluvou s agentom pre zabezpečenie a príslušnou Záložnou zmluvou (ďalej spoločne aj **Zabezpečené dokumenty**), vrátane nasledovných pohľadávok (ďalej spoločne len **Zabezpečené pohľadávky**):

- (a) pohľadávok na úhradu menovitej hodnoty všetkých Dlhopisov vydaných v rámci Programu do celkovej výšky 200 000 000 EUR (slovom 200 miliónov eur) a úrokových výnosov zo všetkých Dlhopisov vydaných v rámci Programu;
- (b) pohľadávok na úhradu (i) úrokov z omeškania, ktoré vznikli v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, (ii) sankčných platieb v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, (iii) nákladov spojených s výkonom práv zo Zabezpečených dokumentov a vymáhaním pohľadávok v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi alebo na základe právnych predpisov, a to najmä nákladov súdneho konania, vrátane nákladov spojených s výkonom rozhodnutí vydaných v uvedených konaniach a (iv) nákladov spojených s výkonom záložného práva zriadeného podľa príslušnej Záložnej zmluvy; a
- (c) (i) pohľadávok na úhradu všetkých ďalších súm splatných na základe Zabezpečených dokumentov, vrátane akýchkoľvek poplatkov a odmien, (ii) pohľadávok v súvislosti s uzavretím Zabezpečených dokumentov a ich prípadných dodatkov, udržiavaním ich platnosti a účinnosti, (iii) pohľadávok v dôsledku porušenia záväzkov Emitenta a/alebo príslušného Záložcu zo Zabezpečených dokumentov, (iv) pohľadávok z dôvodu odstúpenia od Zabezpečených dokumentov alebo ich vypovedania, alebo z titulu bezdôvodného obohatenia, náhrady škody alebo iných obdobných platieb splatných na základe alebo v súvislosti s ktorýmkoľvek Zabezpečeným dokumentom a (v) na úhradu akýchkoľvek iných súm splatných v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi.

Ako najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa Zabezpečené pohľadávky zabezpečujú, sa určuje suma 300 000 000 EUR (slovom tristo miliónov eur).

Rovnopis každej uzavretej Záložnej zmluvy je k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

Emitent zabezpečí, že každý Záložca bude Zabezpečenie Nehnuteľnosťami a Zabezpečenie pohľadávkami z účtu riadne udržiavať v plnom rozsahu až do okamihu splnenia všetkých záväzkov Emitenta zo všetkých Dlhopisov vydaných v rámci Programu.

Podrobnosti ohľadom úhrady nákladov spojených s uzatvorením príslušnej Záložnej zmluvy a účinným zriadením príslušného Zabezpečenia záložným právom sú uvedené v Zmluve s agentom pre zabezpečenie, avšak pre vylúčenie pochybností, tieto náklady neznášajú Majitelia Dlhopisov.

9.9 Možnosť odstránenia stavieb a/alebo infraštruktúry

Príslušný Záložca môže odstrániť a/alebo privodiť zánik akejkoľvek stavby vrátane infraštruktúry, diela, vrátane akýchkoľvek ich častí, súčastí a/alebo príslušenstva na Nehnuteľnosti, ktorej je vlastníkom, a ktorá už bola účinne založená (bez ohľadu na poradie záložného práva) v prospech Agentu pre zabezpečenie (ďalej len **Odstraňovaný majetok**), pokiaľ:

- (a) odstránenie a/alebo zánik príslušného Odstraňovaného majetku je potrebný alebo obvyklý v súvislosti s plánovanou výstavbou na pozemkoch, ktoré sú súčasťou Nehnuteľností, resp. v súvislosti s Developerským procesom; a
- (b) na odstránenie a/alebo zánik príslušného Odstraňovaného majetku boli vydané všetky povolenia a/alebo súhlasy vyžadované v zmysle práva Relevantného štátu.

Na účely zabezpečenia povolení a/alebo výmazu záložného práva z Katastra vo vzťahu k Odstraňovanému majetku poskytne Agent pre zabezpečenie všetku potrebnú súčinnosť a súhlasy.

Príslušný Záložca je oprávnený vykonať vyššie uvedené úkony aj v prípade, že ich vykonaním dôjde k zníženiu hodnoty Nehnuteľností, za predpokladu, že bude zachovaná hodnota ukazovateľa LTV.

9.10 Zmeny Zabezpečenia Nehnuteľnosťami v osobitných prípadoch

Emitent je oprávnený od Agentu pre zabezpečenie požadovať všetku rozumne požadovateľnú súčinnosť a Agent pre zabezpečenie je povinný potrebnú súčinnosť Emitentovi poskytnúť bez zbytočného odkladu (vrátane udelenia príslušných súhlasov a uzatvorenia prípadných dodatkov k Záložnej zmluve a prípadných zmien v registrácii príslušného záložného práva), ktorá je potrebná a rozumne požadovaná na:

- (a) uvoľnenie zo Zabezpečenia Nehnuteľnosťami ktorejkoľvek časti Nehnuteľností v hodnote, ktorá podľa ostatného dostupného ocenenia presahuje hodnotu premennej N vo výpočte ukazovateľa LTV podľa bodu 11.1 potrebnej na dosiahnutie požadovanej hodnoty ukazovateľa LTV;

- (b) uvoľnenie zo Zabezpečenia Nehnutelnosťami ktorejkoľvek časti Nehnutelností v hodnote (určenej podľa ostatného dostupného ocenenia týchto Nehnutelností, ktorú Emitent nahradil zložením príslušnej sumy Hotovosti na LTV účet;
- (c) zmenu Nehnutelností alebo ich časti vrátane rozdelenia pozemkov tvoriacich Nehnutelnosti, ak je takáto zmena potrebná alebo obvyklá vo vzťahu k Developerskému procesu na Nehnutelnostiach a nespôsobí zánik záložného práva zriadeného vo vzťahu k tejto Nehnutelnosti, vrátane jej časti; pričom pre odstránenie pochybností platí, že zmeny podľa tohto bodu môže Emitent alebo Záložca vykonať aj bez súčinnosti Agentu pre zabezpečenie, pokiaľ je to možné podľa ustanovení príslušných právnych predpisov a príslušnej Záložnej zmluvy; pokiaľ je súčinnosť Agentu potrebná, Agent poskytne súčinnosť v potrebnom rozsahu; alebo
- (d) prevod Nehnutelností na inú osobu, ak sa nadobúdateľ Nehnutelnosti najneskôr súčasne s účinnosťou prevodu stane stranou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a príslušnej Záložnej zmluvy; v takom prípade sa nadobúdateľ Nehnutelnosti bude na účely Podmienok považovať za Záložcu a budú sa na neho vzťahovať všetky práva a povinnosti Záložcu upravené v Podmienkach.

Podrobnosti o povinnostiach Agentu pre zabezpečenie pri zmene Zabezpečenia Nehnutelnosťami stanoví Zmluva s agentom pre zabezpečenie, pričom Agent pre zabezpečenie bude pri zmene Zabezpečenia Nehnutelnosťami postupovať bez zbytočného odkladu na základe žiadosti Emitenta a predloženia dokladov hodnoverne preukazujúcich splnenie podmienok pre vykonanie zmeny. V prípade vykonania úkonov podľa tohto bodu Agent pre zabezpečenie bez zbytočného odkladu doručí Záložcovi príslušné súhlasy, uzavrie dodatok k Záložnej zmluve, vystaví a doručí vzdanie sa príslušného Zabezpečenia Nehnutelnosťami, ktoré boli nahradené Náhradnými Nehnutelnosťami alebo potvrdenie o zániku príslušného Zabezpečenia Nehnutelnosťami. V prípadoch, keď v zmysle ustanovení Podmienok je možné uskutočniť výmaz Zabezpečenia Nehnutelnosťami vo vzťahu k určitej Nehnutelnosti, Agent pre zabezpečenie bez zbytočného odkladu poskytne súčinnosť potrebnú k výmazu Zabezpečenia Nehnutelnosťami k tejto Nehnutelnosti z Katastra.

Náklady na zmeny Zabezpečenia Nehnutelnosťami podľa tohto bodu neznášajú Majitelia Dlhopisov.

9.11 **Zmluva s Agentom pre zabezpečenie, Pomocný zástupca**

Vzťah medzi Emitentom, každým Záložcom a Agentom pre zabezpečenie v súvislosti s prípadným výkonom Zabezpečenia záložným právom v prospech Majiteľov Dlhopisov a v súvislosti s niektorými ďalšími administratívnymi úkonmi vo vzťahu k Zabezpečeniu záložným právom je upravený Zmluvou s Agentom pre zabezpečenie.

Bez toho, aby sa takýto úkon považoval za vzdanie sa funkcie Agentu pre zabezpečenie alebo porušenie Zmluvy s Agentom pre zabezpečenie v zmysle bodu 9.22, je Agent pre zabezpečenie oprávnený, po odsúhlasení Emitentom, pričom tento súhlas nemôže byť bezdôvodne odopretý, poveriť tretiu osobu vykonaním úkonov súvisiacich s jeho postavením Agentu pre zabezpečenie (ďalej len **Pomocný zástupca**) vo vzťahu k Nehnutelnostiam. Pre vylúčenie pochybností, poverenie Agentom pre zabezpečenie podľa prechádzajúcej vety sa môže týkať akýchkoľvek úkonov súvisiacich so Zabezpečením Nehnutelnosťami v zmysle Podmienok, vrátane zriadenia a/alebo výkonu akéhokoľvek Zabezpečenia Nehnutelnosťami, pokiaľ je takéto poverenie prípustné podľa právneho poriadku Relevantného štátu, v ktorom je Zabezpečenie Nehnutelnosťami zriadené a tiež vrátane podpisu akejkoľvek osobitnej zmluvy alebo iného dokumentu (ďalej len **Pomocný zabezpečovací dokument**), ktorý upraví postavenie Agentu pre zabezpečenie alebo Pomocného zástupcu vo vzťahu k Zabezpečeniu Nehnutelnosťami v danom Relevantnom štáte za predpokladu, že tým nebude ohrozená platnosť a účinnosť už zriadeného Zabezpečenia Nehnutelnosťami. Poverenie Pomocného zástupcu nemá vplyv na zodpovednosť Agentu pre zabezpečenie za splnenie jeho povinností podľa Podmienok, Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a Záložných zmlúv.

9.12 **Vymáhanie záväzkov Emitenta prostredníctvom Agentu pre zabezpečenie**

Agent pre zabezpečenie je oprávnený ako spoločný a nerozdielny veriteľ s každým Majiteľom Dlhopisov a/alebo ako Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov požadovať od Emitenta uhradenie akejkoľvek čiastky, ktorú je Emitent povinný uhradiť ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov ohľadom peňažného záväzku Emitenta vyplývajúceho z Dlhopisov, vrátane ich vymáhania prostredníctvom výkonu Zabezpečenia záložným právom (ktoré je zriadené iba v prospech Agentu pre zabezpečenie). Z tohto dôvodu sú všetci Majitelia Dlhopisov povinní vykonávať svoje práva z Dlhopisov, ktoré by mohli akokoľvek ohroziť existenciu alebo kvalitu Zabezpečenia záložným právom (vrátane uplatnenia a vymáhania akejkoľvek peňažnej pohľadávky voči Emitentovi na základe Dlhopisov prostredníctvom výkonu Zabezpečenia záložným právom), iba v súčinnosti s Agentom pre zabezpečenie a jeho prostredníctvom.

9.13 **Začatie výkonu Zabezpečenia záložným právom**

Ak:

- (a) nastane akýkoľvek Prípád neplnenia záväzkov a následne Schôdza rozhodne o uplatnení práva požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo o vymáhaní záväzkov Emitenta po splatnosti a o výkone Zabezpečenia záložným právom v súlade s Podmienkami; a
- (b) aspoň jeden Majiteľ Dlhopisov si oprávnenie uplatnil nároky z Ručenia (prostredníctvom Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov) v súlade s podmienkami Ručiteľského vyhlásenia u Ručiteľa a Ručiteľ požadovanú čiastku celkom alebo sčasti bezdôvodne neuhradil čo aj len jednému Majiteľovi Dlhopisov,

potom Agent pre zabezpečenie vykoná Zabezpečenie záložným právom (t. j. realizuje výkon záložného práva) v súlade so zásadami uvedenými v bodoch 9.14 a 9.15, spôsobom a za podmienok uvedených/stanovených v Záložnej zmluve, a tiež v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

9.14 **Spôsob a zásady výkonu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami**

Do tej miery, v akej budú tieto spôsoby výkonu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami prípustné v zmysle právneho poriadku Relevantného štátu, bude môcť Agent pre zabezpečenie vykonať Zabezpečenie Nehnuteľnosťami najmä prostredníctvom (a) ich priameho predaja (táto forma bude použitá ako prvá v poradí), (b) verejnej obchodnej súťaže alebo obdobného procesu alebo (c) iným vhodným spôsobom možným v zmysle právneho poriadku Relevantného štátu.

Agent pre zabezpečenie sa pri výkone Zabezpečenia Nehnuteľnosťami v každom prípade bude riadiť nasledovnými zásadami a to v najvyššej možnej miere dovolenej podľa príslušných právnych predpisov:

- (a) Agent pre zabezpečenie vynaloží pri dodržaní podmienok uvedených nižšie všetko rozumne preukázateľné úsilie, aby sa Nehnuteľnosti predali za cenu, za ktorú sa nehnuteľné veci rovnaké alebo porovnateľné s Nehnuteľnosťami zvyčajne predávajú za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja Nehnuteľností pri dodržaní všetkých ustanovení príslušnej Záložnej zmluvy a platných kogentných ustanovení príslušných právnych predpisov.
- (b) Agent pre zabezpečenie bude postupovať vždy bez zbytočného odkladu a účelne tak, aby maximalizoval výťažok z výkonu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami a tak, aby nedošlo k zbytočnému zníženiu hodnoty Nehnuteľností alebo dosiahnutého výťažku alebo neprimeranému oneskoreniu rozdelenia výťažku Majiteľom Dlhopisov.
- (c) Agent pre zabezpečenie je oprávnený pri posudzovaní najvhodnejšej ponuky vziať do úvahy okrem výšky ponúkanej kúpnej ceny aj iné kritériá, najmä navrhovaný čas predaja, navrhovaný čas zaplatenia kúpnej ceny, a ostatné podmienky predaja, a na základe posúdenia všetkých podmienok predaja rozhodnúť, ktorá ponuka je ekonomicky najvýhodnejšia, pričom platí, že ponuka obsahujúca nominálne najvyššiu ponúkanú kúpnu cenu nebude automaticky a bez ďalšieho považovaná za ekonomicky najvýhodnejšiu ponuku.
- (d) Agent pre zabezpečenie môže Nehnuteľnosti predat' akejkoľvek tretej osobe priamym predajom za predpokladu, že minimálna kúpna cena, za ktorú sa Nehnuteľnosti môžu predat', nebude nižšia ako 90 % (slovom deväťdesiat percent) hodnoty Nehnuteľností podľa ostatného dostupného ocenenia.
- (e) Agent pre zabezpečenie má právo kedykoľvek a podľa vlastného uváženia zmeniť spôsob výkonu záložného práva, v prípade potreby aj opakovane.
- (f) V prípade verejnej súťaže alebo obdobného procesu:
 - (i) za dostatočnú lehotu na predkladanie ponúk sa bude považovať aspoň 3 (slovom tri) mesiace od vyhlásenia procesu prostriedkami zverejnenia, ktoré sú spôsobilé zabezpečiť oboznámenie so začatím procesu a jeho podmienkami dostatočnému počtu relevantných záujemcov. Pre vylúčenie pochybností, za minimálne požiadavky na zverejnenie podmienok verejnej súťaže sa bude považovať zverejnenie podmienok verejnej súťaže (I) v minimálne dvoch denníkoch s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území Relevantného štátu a zároveň (II) v minimálne dvoch renomovaných realitných kanceláriách, ktorými budú realitné kancelárie pôsobiace v Relevantnom štáte a zároveň, pokiaľ tieto skupiny na realitnom trhu v Relevantnom štáte pôsobia, pôjde o realitné kancelárie zo skupiny iO Partners, CBRE, Cushman & Wakefield, Savills, Colliers, Knight Frank, JLL alebo akoukoľvek inou podobnou renomovanou spoločnosťou (ktorá používa porovnateľné štandardy, metódy a postupy a má porovnateľné postavenie na trhu v krajine, kde sa Náhradné Nehnuteľnosti nachádzajú) poskytujúcou služby v súvislosti s oceňovaním nehnuteľností alebo ich nástupcov;
 - (ii) minimálna kúpna cena, za ktorú sa Nehnuteľnosti môžu predat', nebude nižšia ako 90 % (slovom deväťdesiat percent) hodnoty Nehnuteľností podľa ostatného dostupného ocenenia;

- (iii) ak nebude z akéhokoľvek dôvodu uzatvorená kúpna zmluva na Nehnuteľnosti s vybraným účastníkom verejnej súťaže alebo podobného procesu v stanovenom čase, Agent pre zabezpečenie bude oprávnený proces za rovnakých podmienok zopakovať; a
 - (iv) pokiaľ Agent pre zabezpečenie, konajúc rozumne s odbornou starostlivosťou, vyhodnotí, že je takýto postup vhodný s cieľom zabezpečenia efektívneho výkonu záložného práva, bude Agent pre zabezpečenie oprávnený pri dodržaní odbornej starostlivosti proces zrušiť alebo bude mať právo odmietnuť všetky prijaté ponuky a taktiež stanoviť podmienky účasti v procese.
- (g) Agent pre zabezpečenie je v každom prípade povinný (i) Nehnuteľnosti nepredať alebo neakceptovať výťažok z predaja Nehnuteľností (pokiaľ proces predaja nevedie sám Agent pre zabezpečenie), ak kúpna cena Nehnuteľností nedosiahne aspoň 90 % (slovom deväťdesiat percent) ich hodnoty podľa ostatného dostupného ocenenia týchto Nehnuteľností a (ii) predať Nehnuteľnosti nachádzajúce sa v Relevantnom štáte a projektovo súvisiace vždy len ako jeden celok, pričom ak sa v Relevantnom štáte nachádza viacero založených Nehnuteľností, ktoré môžu predstavovať viacero celkov, za jeden celok sa budú považovať Nehnuteľnosti, ktoré vzhľadom na lokalitu, kde sa nachádzajú spolu nevyhnutne súvisia vzhľadom na ich geografickú blízkosť, funkčné využitie a stavebno-technickú prepojenosť. Žiadne z týchto obmedzení neplatí, ak od začatia výkonu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami (za ktorý sa považuje vykonanie prvého úkonu zo strany Agentu pre zabezpečenia ako záložného veriteľa, ktorý sa podľa príslušných právnych predpisov považuje za začatie výkonu záložného práva) uplynulo aspoň 180 (slovom stoosemdesiat) dní.
- (h) Agent pre zabezpečenie bude povinný informovať Závôzcu alebo Emitenta na ich požiadanie raz za 30 (slovom tridsať) dní o stave výkonu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami a o takých krokoch uskutočnených v súvislosti s výkonom Zabezpečenia Nehnuteľnosťami, ktoré možno rozumne považovať za podstatné.
- (i) Agent pre zabezpečenie najneskôr do 30 (slovom tridsať) dní po ukončení predaja Nehnuteľností poskytne Závôzcu a Emitentovi písomnú správu o procese predaja, výťažku z predaja, nákladoch, ktoré vznikli v súvislosti s výkonom Zabezpečenia Nehnuteľnosťami a rozdelení výťažku z predaja.
- (j) Pre dodržanie princípov uvedených vyššie je Agent pre zabezpečenie povinný vyvinúť všetko rozumne požadovateľné úsilie a vykonať akýkoľvek úkon, ktorý je podľa príslušných právnych predpisov možné na tento účel vykonať, vrátane podania návrhu alebo pokynu na zastavenie alebo prerušenie výkonu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami príslušnému orgánu vykonávajúcemu Zabezpečenie Nehnuteľnosťami, exekútorovi alebo inej oprávnenej osobe.

9.15 Spôsob výkonu Zabezpečenia pohľadávkami

Záložné právo k pohľadávkam z LTV účtu môže byť realizované (a) použitím akýchkoľvek peňažných prostriedkov, ktoré Agent pre zabezpečenie získal zo založených pohľadávok z LTV účtu, na úhradu akéhokoľvek splatného a neuhradeného záväzku Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov alebo (b) akýmkoľvek iným spôsobom dohodnutým v Záložnej zmluve a právne možným v čase začatia výkonu Zabezpečenia pohľadávkami (výkonu záložného práva).

9.16 Použitie výťažku z výkonu Zabezpečenia záložným právom

Výťažok z výkonu Zabezpečenia záložným právom Agent pre zabezpečenie po odpočítaní svojich nákladov a prípadných ďalších nákladov na výkon Zabezpečenia záložným právom a v prípade Zabezpečenia Nehnuteľnosťami aj odmeny vo výške 1,25 % (slovom jedna celá dvadsaťpäť stotín percenta) z výťažku realizácie Zabezpečenia Nehnuteľnosťami bez zbytočného odkladu prevedie na účet Administrátora s cieľom vyplatiť Majiteľom Dlhopisov v súlade s Podmienkami. Výplatou čiastky podľa predchádzajúcej vety Administrátorovi Agent pre zabezpečenie splní svoju povinnosť voči Majiteľom Dlhopisov vo vzťahu k takto vyplatennej čiastke a Majitelia Dlhopisov nebudú môcť v súvislosti s takto vyplatenou čiastkou uplatňovať žiadne ďalšie nároky voči Agentovi pre zabezpečenie.

V priebehu výkonu svojich povinností bude Agent pre zabezpečenie informovať Majiteľov Dlhopisov o postupe výkonu Zabezpečenia záložným právom a o obsahu každého podstatného oznámenia alebo dokladu, ktorý v súvislosti s výkonom Zabezpečenia záložným právom dostane či vyhotoví, a to spôsobom určeným v príslušnom rozhodnutí Schôdze. Ak výťažok z výkonu Zabezpečenia záložným právom nebude postačovať na úhradu všetkých peňažných záväzkov z Dlhopisov, budú jednotliví Majitelia Dlhopisov uspokojení z výťažku výkonu Zabezpečenia záložným právom pomerne a neuspokojená časť peňažných záväzkov z Dlhopisov bude ďalej vymáhateľná voči Emitentovi v súlade s platnými právnymi predpismi. Po takomto rozdelení nebude Agent pre zabezpečenie povinný titulom § 515 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Občiansky zákonník**) uhradiť žiadnemu Majiteľovi Dlhopisov nič navyše. Prípadný prebytok výťažku z výkonu Zabezpečenia záložným právom bude bez zbytočného odkladu vrátený Závôzcu, alebo ním určenej osobe.

Akékoľvek prostriedky, ktoré Agent pre zabezpečenie obdrží v súvislosti s výkonom Zabezpečenia záložným právom, vrátane výťažku zo Zabezpečenia záložným právom (prípadne aj spežania v konkurze alebo obdobnom konaní), musí Agent pre zabezpečenie evidovať oddelene od svojho ostatného majetku a nemôže s ním disponovať s výnimkou výplaty podľa tohto bodu. Agent pre zabezpečenie nie je povinný platiť žiadny úrok z týchto prostriedkov.

9.17 **Zánik a výmaz Zabezpečenia záložným právom**

Ak Emitent nemá voči žiadnemu Majiteľovi Dlhopisov žiaden nesplatený peňažný záväzok z Dlhopisov (pričom Agent pre zabezpečenie je v tejto súvislosti oprávnený vyžiadať si stanovisko od Administrátora), Agent pre zabezpečenie vystaví do 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní vzdanie sa Zabezpečenia záložným právom alebo potvrdenie o zániku Zabezpečenia záložným právom, ktoré doručí príslušnému Záložcovi v prípade zániku Zabezpečenia Nehnuteľnosťami a Emitentovi v prípade zániku Zabezpečenia pohľadávkami z účtu. Agent pre zabezpečenie poskytne príslušnému Záložcovi, ktorý bude výmaz Zabezpečenia záložným právom zabezpečovať, všetku potrebnú súčinnosť k výmazu Zabezpečenia záložným právom z príslušného registra.

9.18 **Uplatnenie nárokov v insolvenčnom konaní**

Agent pre zabezpečenie nie je povinný prihlásiť v konkurze alebo reštrukturalizácii Emitenta alebo Záložcu žiadnu pohľadávku Majiteľa Dlhopisov, ktorá sa v konkurze Emitenta alebo Záložcu uspokojuje ako podriadená pohľadávka podľa § 95 ods. 3 Zákona o konkurze a ani žiadnu časť svojej pohľadávky ako spoločného a nerozdielného veriteľa, ktorá zodpovedá podriadenej pohľadávke ktoréhokoľvek Majiteľa Dlhopisov. 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 nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.

Každý Majiteľ Dlhopisov je povinný bez zbytočného odkladu poskytnúť Agentovi pre zabezpečenie požadované informácie tak, aby Agent pre zabezpečenie mohol určiť, či je pohľadávka daného Majiteľa Dlhopisov podriadenou pohľadávkou. V prípade pochybností má Agent pre zabezpečenie právo predpokladať, že pohľadávka Majiteľa Dlhopisov je podriadenou pohľadávkou.

Ak Agent pre zabezpečenie v konkurze, reštrukturalizácii alebo obdobnom konaní ohľadom Emitenta alebo Záložcu obdrží akúkoľvek čiastku určenú na rozdelenie veriteľom Emitenta z Dlhopisov, má právo ponechať si z nej čiastku zodpovedajúcu jeho nákladom a odmene podľa bodu 9.16. Zostávajúcu čiastku rozdelí pomerne medzi Majiteľov Dlhopisov s výnimkou tých Majiteľov Dlhopisov, ktorí sú veriteľmi podriadených pohľadávok.

9.19 **Konflikt záujmov Agentu pre zabezpečenie**

Na Agentu pre zabezpečenie sa vzťahujú určité skutočnosti, ktoré by mohli mať význam pre posúdenie jeho konfliktu záujmov so záujmami Majiteľov Dlhopisov alebo pre možnosť vzniku takého konfliktu. Agent pre zabezpečenie je povinný prijať opatrenia na prechádzanie konfliktu záujmov Agentu pre zabezpečenie so záujmami Majiteľov Dlhopisov v zmysle požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov.

Ak sa v priebehu životnosti Dlhopisov vyskytnú nové skutočnosti, ktoré by mohli mať význam pre posúdenie konfliktu záujmov Agentu pre zabezpečenie so záujmami Majiteľov Dlhopisov alebo pre možnosť vzniku takého konfliktu, Agent pre zabezpečenie s takýmito skutočnosťami bezodkladne oboznámi Majiteľov Dlhopisov spôsobom podľa článku 21. V prípade výskytu skutočností, ktoré sú podľa uváženia Agentu pre zabezpečenie podstatného významu, je Agent pre zabezpečenie oprávnený požiadať o zvolanie Schôdze na rozhodnutie o určení postupu pri takomto konflikte; vyššie uvedené nebráni Agentovi pre zabezpečenie vzdať sa funkcie v zmysle bodu 9.22.

9.20 **Zodpovednosť Agentu pre zabezpečenie**

Pri výkone svojej funkcie je Agent pre zabezpečenie povinný konať s náležitou odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami Majiteľov Dlhopisov, ktoré sú mu alebo ktoré mu musia byť známe, a je viazaný pokynmi Schôdze. To neplatí, ak také pokyny odporujú všeobecne záväzným právnym predpisom alebo sú v rozpore s Podmienkami alebo ak vyžadujú konanie, ktoré nie je v súlade so spoločnými záujmami všetkých Majiteľov Dlhopisov.

Agent pre zabezpečenie má voči Majiteľom Dlhopisov výlučne len tie povinnosti, ktoré sú uvedené v Podmienkach a Zmluve s agentom pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie nemá žiadne povinnosti komisionára, mandátára alebo poradcu voči Majiteľom Dlhopisov. Agent pre zabezpečenie vyjadruje svoj súhlas so svojimi právami a povinnosťami uvedenými v Podmienkach uzatvorením Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a Majiteľia Dlhopisov sa budú môcť domáhať svojich práv voči Agentovi pre zabezpečenie tak, ako sú uvedené v Podmienkach, v súlade s príslušnými ustanoveniami o zmluvách uzatvorených v prospech tretích osôb podľa Občianskeho zákonníka a príslušnými ustanoveniami Zákona o dlhopisoch.

Agent pre zabezpečenie nie je zodpovedný voči žiadnemu Majiteľovi Dlhopisov za akékoľvek svoje konanie alebo opomenutie, ibaže by to bolo spôsobené hrubou nedbanlivosťou alebo úmyselným konaním Agentu pre zabezpečenie. Ak ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov vznikne v dôsledku porušenia povinností Agentu pre zabezpečenie akákoľvek škoda, Majiteľ Dlhopisov súhlasí s tým, že Agent pre zabezpečenie (ak za škodu zodpovedá podľa predchádzajúcej vety) bude povinný nahradiť túto škodu iba do výšky skutočnej škody.

Agent pre zabezpečenie nie je povinný sledovať ani zisťovať, či došlo k Prípadu neplnenia záväzkov alebo inému porušeniu povinností Emitenta v súvislosti s Dlhopismi. Agent pre zabezpečenie nemá vedomosti o výskyte Prípadu neplnenia záväzkov, pokiaľ mu príslušná skutočnosť nie je oznámená v súlade s Podmienkami. Agent pre zabezpečenie nezodpovedá za akékoľvek omeškanie (alebo jeho následky) s pripísaním na účet akejkoľvek čiastky, ktorú má Agent pre zabezpečenie povinnosť poukázať podľa Podmienok, ak Agent pre zabezpečenie vykonal všetky potrebné kroky v najkratšom možnom čase s cieľom plniť požiadavky predpisov alebo postupov príslušného platobného systému používaného Agentom pre zabezpečenie na tento účel.

Agent pre zabezpečenie je povinný bezodkladne písomne informovať Emitenta a Administrátora o tom, že sa stal spriaznenou osobou Emitenta podľa § 9 Zákona o konkurze.

9.21 **Oprávnenia Agentu pre zabezpečenie**

Ak Podmienky, Zmluva s agentom pre zabezpečenie, Záložná zmluva alebo rozhodnutie Schôdze v súlade s Podmienkami výslovne neukladajú Agentovi pre zabezpečenie postupovať určitým spôsobom, Agent pre zabezpečenie je oprávnený vykonávať svoje práva a povinnosti v súvislosti so Zabezpečením Nehnutelnosťami podľa vlastného uváženia, konajúc rozumne a s odbornou starostlivosťou, pričom Agent pre zabezpečenie je povinný vykonávať svoje práva a povinnosti, tak aby pri ich výkone úmyselne nespôsobil škodu Emitentovi, Ručiteľovi, Záložcom ani Majiteľom Dlhopisov.

Agent pre zabezpečenie môže vykonávať akékoľvek obchody s Emitentom, Ručiteľom alebo Záložcom (vrátane poskytovania financovania a vykonávania činností súvisiacich s financovaním), môže nadobúdať a vlastniť Dlhopisy pre seba alebo pre svojich klientov a má nárok na súvisiacu odmenu alebo zisk.

Agent pre zabezpečenie sa môže zdržať akéhokoľvek konania, ak by to podľa jeho názoru mohlo predstavovať porušenie príslušného právneho predpisu.

9.22 **Zmena Agentu pre zabezpečenie**

(a) **Vzdanie sa funkcie Agentom pre zabezpečenie**

Agent pre zabezpečenie je oprávnený vzdať sa svojej funkcie písomným oznámením adresovaným Emitentovi a Administrátorovi z dôvodov uvedených v Zmluve s agentom pre zabezpečenie s účinnosťou 30 (slovom tridsať) dní od doručenia oznámenia. Emitent môže poveriť výkonom funkcie Agentu pre zabezpečenie v súvislosti s Dlhopismi len inú banku alebo pobočku zahraničnej banky v Slovenskej republike (ďalej len **Kvalifikovaná osoba**). Táto zmena nesmie byť Majiteľom Dlhopisov na ujmu.

Ak Emitent nevymenuje nástupníckeho Agentu pre zabezpečenie do 14 (slovom štrnásť) dní od doručenia oznámenia vyššie, Agent pre zabezpečenie má právo sám postúpiť všetky svoje práva a previesť všetky svoje povinnosti podľa Podmienok, Záložnej zmluvy a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie na inú Kvalifikovanú osobu.

V každom prípade sa vzdanie funkcie Agentom pre zabezpečenie a vymenovanie nástupníckeho Agentu pre zabezpečenie stanú účinnými, iba ak nástupnícky Agent pre zabezpečenie oznámi Emitentovi a Administrátorovi, že svoje vymenovanie prijíma a že podľa názoru nástupníckeho Agentu pre zabezpečenie boli vykonané kroky potrebné k tomu, aby na neho prešli všetky oprávnenia Agentu pre zabezpečenie vyplývajúce z Podmienok, všetkých Záložných zmlúv a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie. Po podaní tohto oznámenia sa nástupnícky Agent pre zabezpečenie stane Agentom pre zabezpečenie, nebude však mať žiadnu zodpovednosť za akékoľvek konanie alebo opomenutie predchádzajúceho Agentu pre zabezpečenie. Emitent zmenu Agentu pre zabezpečenia oznámi Majiteľom Dlhopisov bez zbytočného odkladu.

(b) **Výmena Agentu pre zabezpečenie Emitentom**

Ak Agent pre zabezpečenie (i) zanikne bez právneho nástupcu alebo (ii) nebude môcť vykonávať svoju bežnú podnikateľskú činnosť (z dôvodu odňatia príslušných podnikateľských oprávnení, nútej správy, konkurzného alebo reštrukturalizačného konania, a pod.) alebo (iii) sa stane spriaznenou osobou Emitenta podľa § 9 Zákona o konkurze, Emitent bez zbytočného odkladu informuje o týchto okolnostiach Majiteľov Dlhopisov a poverí výkonom funkcie Agentu pre zabezpečenie v súvislosti s Dlhopismi inú Kvalifikovanú osobu. Táto zmena nesmie byť Majiteľom Dlhopisov na ujmu.

10. Negatívne záväzky

Emitent sa do doby splnenia všetkých peňažných záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov zaväzuje nasledovne:

10.1 Negatívne záväzky vo vzťahu k financovaniu a zaťaženiu Emitenta

Emitent (a) priamo ani nepriamo neprevezme, nespôsobí vznik, nezaručí sa alebo sa iným spôsobom nestane zodpovedným za (spoločne ďalej len prevziať, vrátane v kontexte použitia jeho iných slovných druhov s týmto slovným základom) akékoľvek Záväzky; a (b) s výnimkou Povolených tiarch žiadnym spôsobom nezaťaží svoj majetok záložným právom, zabezpečovacím prevodom práva, zabezpečovacím postúpením pohľadávky, zádržným právom, prevodom alebo postúpením so spätným prevodom alebo postúpením (repo), ako aj akoukoľvek inou zmluvou alebo dojednaním podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účink.

Záväzky znamenajú záväzky Emitenta zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky (istinu, príslušenstvo) vyplývajúce z dlhového financovania (úvery, pôžičky, dlhopisy, atď.), vrátane akýchkoľvek ručiteľských záväzkov (o. i. vo forme ručiteľského vyhlásenia alebo inej formy ručenia, zmenkového ručenia alebo prevzatia spoločného a nerozdielného záväzku) prevzatých za záväzky tretích osôb zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky vyplývajúce z dlhového financovania, iné než:

- (a) záväzky z Dlhopisov vydaných v rámci Programu; a
- (b) záväzky zaplatiť istinu a príslušenstvo vyplývajúce z (i) dlhového financovania, ktoré bude poskytnuté Emitentovi veriteľmi, maximálne však do výšky 5 000 000 EUR (slovom päť miliónov eur) alebo (ii) akékoľvek financovanie od spoločností zo Skupiny HB Reavis alebo (iii) akékoľvek financovanie súvisiace s bodom 9.6(iii).

Za Záväzky sa nepovažujú záväzky Emitenta zaplatiť istinu a príslušenstvo vyplývajúce z budúceho dlhového financovania formou úveru, pôžičky alebo obdobného dlhového nástroja poskytnutého Emitentovi veriteľom, ktorým je spoločnosť zo Skupiny HB Reavis, ak také dlhové financovanie spĺňa aspoň jednu z nasledovných podmienok:

A. dlhové financovanie je poskytnuté:

- (i) s cieľom odvrátiť Hrozbu prípadu neplnenia v súvislosti s Prípados neplnenia záväzkov podľa bodu 16.1(a) v maximálnej súhrnnej výške 2 500 000 EUR (slovom dva milióny päťstotisíc eur) za kalendárny rok;
- (ii) na iné účely v maximálnej súhrnnej výške 1 000 000 EUR (slovom jeden milión eur);
- (iii) na účel poskytnutia Hotovosti na LTV účet ako súčasti Zabezpečenia;

B. dlhové financovanie je splatné (a splatené) najskôr v deň nasledujúci po dni splnenia všetkých peňažných záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov, pričom však dlhové financovanie môže byť predčasne splatné (a splatené) ak:

- (i) bolo dlhové financovanie poskytnuté v súvislosti s bodom 10.1A(i) a pominú dôvody pre dlhové financovanie;
- (ii) predčasná splatnosť dlhového financovania nevyvolá Hrozbu prípadu neplnenia; a
- (iii) bolo dlhové financovanie poskytnuté v súvislosti s bodom 10.1A(iii) a boli splnené podmienky pre uvoľnenie Hotovosti na LTV účte v zmysle Podmienok; a

vo všetkých prípadoch je dlhové financovanie poskytnuté za podmienok, ktoré nie sú pre Emitenta menej priaznivé, než na akých by sa bol dohodol s nespriaznenou treťou osobou v porovnateľnej transakcii.

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

10.2 Negatívne záväzky vo vzťahu k poskytovaniu financovania Emitentom

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

Povolené vnútro-skupinové financovanie znamená dlhové financovanie poskytnuté Emitentom akejkoľvek spoločnosti zo Skupiny HB Reavis za nasledovných podmienok: (a) priemerná vážená úroková sadzba Povoleného vnútro-skupinového financovania nesmie byť nižšia ako súčet úrokového výnosu Dlhopisov a marže 0,10 % (slovom nula celých desať stotín percenta) a (b) splatnosť akejkoľvek časti Povoleného vnútro-

skupinového financovania nesmie nastať neskôr ako 1 (slovom jeden) deň pred Dátumom konečnej splatnosti, pričom predčasná splatnosť Dlhopisov automaticky vyvolá splatnosť celého Povoleného vnútro-skupinového financovania.

10.3 **Zakázané platby**

Emitent (a) priamo ani nepriamo nevykoná žiadnu platbu v súvislosti so splatením, nadobudnutím alebo umorením akýchkoľvek Záväzkov; (b) nenavrhne uznesenie o rozdelení alebo vyplatení dividend, inej obdobnej výplaty alebo akejkoľvek inej platby (alebo úroku z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta, ani nerozdelí alebo nevypláť dividendu, inú obdobnú výplatu alebo akúkoľvek inú platbu (alebo úrok z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta (respektíve akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v Emitentovi). Pre vylúčenie pochybností, nič v tomto bode neobmedzuje Emitenta vykonať úhrady osobám v Skupine HB Reavis, ktoré nie sú zakázané podľa iných ustanovení tohto článku a súvisia s Dlhopismi alebo bežnou obchodnou činnosťou Emitenta.

10.4 **Obmedzenie premien**

Emitent sa nezúčastní žiadneho splynutia, zlúčenia, rozdelenia a neuskutoční zmenu svojej právnej formy.

10.5 **Činnosť Emitenta**

Emitent nebude vykonávať v podstatnom rozsahu iné činnosti ako činnosti spojené s (a) Dlhopismi, plnením povinností na základe Dlhopisov, Podmienok a zmlúv súvisiacich s Dlhopismi; (b) poskytovaním Povoleného vnútro-skupinového financovania, a (c) bežnou obchodnou činnosťou Emitenta.

11. **Ďalšie záväzky Emitenta**

Emitent sa do doby splnenia všetkých peňažných záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov zaväzuje nasledovne:

11.1 **Ukazovateľ LTV**

Finančný ukazovateľ LTV nesmie byť vyšší ako 75,00 % (slovom sedemdesiatpäť percent).

Ukazovateľ LTV je definovaný ako:

$$LTV = \frac{U}{(N + H)} \times 100 \%$$

kde:

U znamená k okamihu, kedy je ukazovateľ LTV vyhodnocovaný, celkovú menovitú hodnotu vydaných a doposiaľ nesplatených Dlhopisov, ktoré k okamihu, kedy je ukazovateľ LTV vyhodnocovaný, ešte neboli vyplatené Majiteľom Dlhopisov;

N znamená trhovú hodnotu Nehnuteľností založených v prospech Agenta pre zabezpečenie na základe Záložnej zmluvy stanovenú podľa ocenenia uvedeného nižšie; a

H znamená Hotovosť na LTV účte k okamihu, kedy je ukazovateľ LTV vyhodnocovaný.

Na účely hodnotenia ukazovateľa LTV k Dátumu emisie sa použije trhovú hodnotu Nehnuteľností (N) podľa Ocenenia.

Každé ďalšie hodnotenie ukazovateľa LTV bude vykonané (i) na ročnej báze vždy najneskôr k 30. júnu príslušného kalendárneho roka na základe ocenenia vyhotoveného k 31. decembru príslušného roka, a to až do najneskoršieho Dátumu konečnej splatnosti ktorejkoľvek emisie Dlhopisov vydanej v rámci Programu alebo (ii) k akémukoľvek inému dátumu na základe ocenenia vyhotoveného k dátumu, ktorý bude určený na základe dohody medzi Emitentom a Agentom pre zabezpečenie.

Ocenenie bude Agentovi pre zabezpečenie Emitentom doručené najneskôr v lehote 5 (slovom päť) Pracovných dní pred plánovaným hodnotením ukazovateľa LTV Agentom pre zabezpečenie podľa predchádzajúcej vety.

Ocenenie sa vykoná jednou zo spoločností patriacich do skupiny iO Partners, CBRE, Cushman & Wakefield, Savills, Colliers, Knight Frank, JLL alebo akoukoľvek inou podobnou renomovanou spoločnosťou (ktorá používa porovnateľné štandardy, metódy a postupy a má porovnateľné postavenie na trhu v krajine, kde sa Náhradné Nehnuteľnosti nachádzajú) poskytujúcou služby v súvislosti s oceňovaním nehnuteľností alebo ich nástupcov, v každom prípade určenou po dohode medzi Emitentom a Agentom pre zabezpečenie. Ak nedôjde k dohode, oceňujúcu spoločnosť určí Agent pre zabezpečenie. Náklady ocenenia znáša Emitent. Ocenenie bude vždy vykonané v mene euro.

Výpočty LTV, trhovej hodnoty Nehnuteľností a spôsob jej stanovenia budú k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

V prípade neplnenia ukazovateľa LTV upovedomí Agent pre zabezpečenie bezodkladne o tejto skutočnosti Emitenta a Ručiteľa spolu s uvedením sumy vyjadrenej v eurách, o ktorú je potrebné zvýšiť hodnotu Zabezpečenia pre splnenie ukazovateľa LTV. Emitent je následne do 60 (slovom šesťdesiat) Pracovných dní po doručení výzvy Agentu pre zabezpečenie podľa predchádzajúcej vety povinný:

- (a) zabezpečiť zriadenie záložného práva na ďalšie nehnuteľnosti vo vlastníctve existujúceho alebo nového Záložcu, pričom vo vzťahu k zakladaným nehnuteľnostiam musia byť primerane splnené podmienky podľa bodov 9.7(a) a 9.7(b);
- (b) zabezpečiť vloženie sumy Hotovosti na LTV účet; alebo
- (c) vykonať kombináciu úkonov podľa odsekov (a) a (b) vyššie;

v každom prípade tak, aby ukazovateľ LTV po pripočítaní súčtu hodnoty nehnuteľností založených podľa odseku (a) vyššie a/alebo sumy Hotovosti podľa odseku (b) vyššie k položke N + H nepresiahol 75,00 % (slovom sedemdesiatpäť percent).

Dispozícia s Hotovosťou na LTV účte vo výške potrebnej na splnenie ukazovateľa LTV bude obmedzená na platby v súvislosti s Dlhopismi. Ak ukazovateľ LTV nepresahuje 75,00 % (slovom sedemdesiatpäť percent) aj bez započítania celej alebo časti sumy Hotovosti, Agent pre zabezpečenie na písomnú žiadosť Emitenta bez zbytočného odkladu uvoľní akúkoľvek prebytočnú Hotovosť vloženú na LTV účte.

11.2 Informačná povinnosť Emitenta

Emitent (a) oznámi Agentovi pre zabezpečenie registráciu (vznik) záložného práva na Nehnuteľnosti bez zbytočného odkladu po jej vykonaní príslušným orgánom v Relevantnom štáte a registráciu (vznik) akéhokoľvek ďalšieho záložného práva na Nehnuteľnosti v prípade ich výmeny alebo doplnenia; (b) oznámi Majiteľom Dlhopisov na ročnej báze vždy najneskôr k 30. júnu príslušného kalendárneho roka, a to až do najneskoršieho Dátumu konečnej splatnosti ktorejkoľvek emisie Dlhopisov vydaných v rámci Programu, popis všetkých Nehnuteľností založených v prospech Agentu pre zabezpečenie v súvislosti s emisiami Dlhopisov vydanými v rámci Programu; (c) bude písomne informovať Administrátora a oznámi Majiteľom Dlhopisov zverejnením na svojom webovom sídle výskyt akéhokoľvek Prípady neplnenia záväzkov alebo Hrozby prípadu neplnenia najneskôr do troch Pracovných dní odo dňa, kedy sa o takejto skutočnosti dozvedel a (d) bude zverejňovať na svojom webovom sídle všetky informácie predkladané Národnej banke Slovenska a Burze v súvislosti s Dlhopismi podľa príslušných právnych predpisov (regulované informácie) v lehotách stanovených týmito právnymi predpismi.

Hrozba prípadu neplnenia znamená akúkoľvek skutočnosť, udalosť alebo prípad, ktoré sa môžu stať Prípady neplnenia záväzkov v dôsledku uplynutia času na nápravu uvedeného v ustanovení upravujúcom príslušný Prípady neplnenia záväzkov alebo v dôsledku upozornenia alebo výzvy osoby uvedenej v ustanovení upravujúcom príslušný Prípady neplnenia záväzkov.

11.3 Informačná povinnosť Ručiteľa

Emitent zabezpečí, že Ručiteľ (a) bude prostredníctvom Emitenta informovať Administrátora a Majiteľov Dlhopisov o výskyte akejkolvek významnej zmeny vo finančnej situácii Ručiteľa, ktorá by mohla mať negatívny vplyv na plnenie záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov a/alebo Ručiteľského vyhlásenia, a to najneskôr do 5 (slovom piatich) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o takejto skutočnosti dozvedel alebo mohol dozvedieť konajúc s odbornou starostlivosťou; (b) bude zverejňovať na webovom sídle Emitenta nasledovné dokumenty a informácie: (i) Ročná auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa zostavená v súlade **IFRS**, a to najneskôr do 6 (slovom šiestich) mesiacov po skončení príslušného účtovného roka; (ii) Polročná neauditovaná priebežná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa pripravená v súlade s **IAS 34**, a to najneskôr do 3 (slovom troch) mesiacov po skončení prvého účtovného polroka a (iii) informácia o predaji, nákupe, prevode alebo obdobnom nakladaní s ktorýmkoľvek aktívom ktoréhokoľvek člena Skupiny HB Reavis, ktoré prevyšuje 25 % (slovom dvadsaťpäť percent) celkových konsolidovaných aktív Skupiny Ručiteľa podľa jeho poslednej zverejnenej konsolidovanej účtovnej závierky, a to najneskôr do 30 (slovom tridsiatich) dní odo dňa, kedy takáto skutočnosť nastala; a (c) bude zverejňovať na webovom sídle Emitenta akékoľvek regulované informácie v lehotách stanovených právnymi predpismi.

12. Úrokový výnos

12.1 Spôsob úročenia, Úrokové obdobie

Dlhopisy budú úročené [**Určenie úrokového výnosu**] vo výške [[**Úroková sadzba**] alebo [**Referenčná sadzba a Marža**]] a to až do Dátumu konečnej splatnosti Emisie (ďalej len **Úroková sadzba**).

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

(ako je tento pojem definovaný nižšie) (ďalej len **Dátum stanovenia Referenčnej sadzby**). Stanovenú výšku Pohyblivej úrokovej sadzby Administrátor bezodkladne oznámi Burze.

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

V Podmienkach znamená pojem **Referenčná sadzba** úrokovú sadzbu v percentách p. a. zobrazenú približne o 11:00 bratislavského času v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby na [**Zobrazovacia stránka**] (alebo akákoľvek náhradná stránka, na ktorej bude táto informácia zobrazená), ako hodnotu fixingu úrokových sadzieb predaja trhu medzibankových depozít v eurách pre príslušné obdobie, kde možno tiež získať informácie/údaje o minulej výkonnosti, aktuálnej hodnote, ako aj volatilita Referenčnej sadzby. Ak nebude v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby možné určiť Referenčnú sadzbu spôsobom uvedeným v predchádzajúcej vete, Referenčná sadzba bude Administrátorom stanovená ako aritmetický priemer kotácií úrokovej sadzby na trhu medzibankových depozít v eurách pre príslušné obdobie, ktoré Administrátor získa od najmenej troch renomovaných bánk pôsobiacich medzibankovom trhu Eurozóny podľa vlastného výberu v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby. Ak nebude v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby možné určiť Referenčnú sadzbu ani prostredníctvom kotácií podľa predchádzajúcej vety, Referenčná sadzba bude stanovená ako sadzba zistená Administrátorom k najbližšiemu predchádzajúcemu dňu, ku ktorému bola Referenčná sadzba určiteľná na základe jej zobrazenia na Zobrazovacej stránke. Pre vylúčenie pochybností platí, že ak Referenčná sadzba zanikne alebo sa prestane všeobecne na trhu medzibankových depozít používať, použije sa namiesto Referenčnej sadzby sadzba, ktorá sa bude namiesto tejto sadzby bežne používať na trhu medzibankových depozít, pričom toto určenie vykoná Administrátor konajúc komerčne primeraným spôsobom a v súlade s trhovou praxou. Takéto nahradenie Referenčnej sadzby (i) sa v žiadnom ohľade nedotkne existencie záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Podmienok alebo ich vymáhateľnosti a (ii) nebude považované ani za zmenu Podmienok ani za Prípád neplnenia. Ak by súčet Referenčnej sadzby a Marže bol nižší ako 0 (slovom nula), na účely výpočtu Úrokovej sadzby sa použije Úroková sadzba s hodnotou 0 (slovom 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 (vynímajúc) a ďalej každé bezprostredne nadväzujúce obdobie počnúc Dátumom výplaty úrokových výnosov (vrátane) a končiacie ďalším nasledujúcim Dátumom výplaty úrokových výnosov (vynímajúc) až do Dátumu konečnej splatnosti Emisie (vynímajúc) alebo Dátumu predčasnej splatnosti Emisie (vynímajúc). Na účely začiatku plynutia akéhokoľvek Úrokového obdobia sa Dátum výplaty úrokových výnosov neposúva v súlade s Konvenciou podľa bodu 12.3 nižšie.

12.2 Koniec úročenia

Dlhopisy prestanú byť úročené Dátumom konečnej splatnosti (bez tohto dňa) alebo Dátumom predčasnej splatnosti (podľa okolností), 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 Dlhopismi, ibaže by po tomto oznámení došlo k ďalšiemu neoprávnenému zadržaniu alebo odmietnutiu platieb, a to podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr.

12.3 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 (slovom tristošesťdesiat) dní rozdelených do 12 (slovom dvanásť) mesiacov, pričom každý mesiac má 30 (slovom tridsať) dní;

Act/360, čo znamená, že na účely výpočtu sa má za to, že rok má 360 (slovom 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 (slovom tristo šesťdesiatpäť) alebo ak akákoľvek časť obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, spadá do priestupného roka, tak súčtu (i) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do priestupného roka, vydeleného číslom 366 (slovom tristo šesťdesiatšesť) a (ii) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do nepriestupného roka, vydeleného číslom 365 (slovom tristo šesťdesiatpäť).

12.4 Stanovenie úrokového výnosu a zaokrúhľovanie

Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za obdobie kratšie ako jeden rok sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu a Úrokovej sadzby a príslušného zlomku dní vypočítaného podľa konvencie pre výpočet úrokového výnosu uvedenej v bode 12.3. Čiastka príslušného výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu vypočítaná podľa tohto bodu bude matematicky zaokrúhlená na sedem desatinných miest, pričom konečná suma, ktorá sa má zaplatiť príslušnému Majiteľovi Dlhopisov, sa zaokrúhli na dve desatinné miesta matematicky.

13. Splatenie a odkúpenie

13.1 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, s výnimkou predčasného splatenia Dlhopisov v súlade s ustanoveniami článku 16.

13.2 Predčasné splatenie Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

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

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

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

Pokiaľ nie je uvedený konkrétny dátum, každý Dátum predčasnej splatnosti Emisie podľa tohto ustanovenia si za podmienky dodržania lehôt podľa nasledujúcej vety Emitent môže zvoliť podľa vlastného uváženia. Emitent je povinný takéto rozhodnutie oznámiť Majiteľom Dlhopisov v súlade s článkom 21. najskôr 60 (slovom šesťdesiat) dní a najneskôr 30 (slovom tridsať) dní pred príslušným Dátumom predčasnej splatnosti Emisie.

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

Emitent je povinný k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie podľa tohto ustanovenia vyplatiť každému Majiteľovi Dlhopisov (i) 100 % (sto percent) Menovitej hodnoty, (ii) prípadnú pomernú časť úrokového výnosu a (iii) ak je uvedený v Konečných podmienkach, mimoriadny výnos vo výške [**Výška mimoriadneho výnosu v %**]. Na takéto predčasné splatenie Emisie sa primerane použijú ustanovenia článku 12. a článku 14.]

alebo

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

13.3 Odkúpenie Dlhopisov

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

13.4 Zánik Dlhopisov

Dlhopisy odkúpené Emitentom nezaniknú a Emitent ich môže držať a prípadne znovu predat'.

13.5 Domnienka splatenia

Ak Emitent uhradí Administrátorovi čiastku Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov a čiastku príslušných výnosov (pokiaľ je to relevantné) splatných v súvislosti so splatením Dlhopisov v súlade s Podmienkami, všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov budú považované za úplne splatené ku dňu pripísania príslušných čiastok na príslušný účet Administrátora.

14. Platobné podmienky

14.1 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.

14.2 Dátum výplaty

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

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

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

14.3 Určenie práva na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi

Výnosy z Dlhopisov a Menovitá hodnota Dlhopisov 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. (slovom tridsiaty) deň predchádzajúci príslušnému Dátumu výplaty okrem Dátumu predčasnej splatnosti a (b) 3. (slovom tretí) Pracovný deň pred Dátumom predčasnej splatnosti na účely výplaty predčasného splatenia Dlhopisov (ďalej len **Rozhodný deň**).

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

14.4 Vykonávanie platieb

Administrátor bude vykonávať výplaty výnosov z Dlhopisov a výplatu Menovitej hodnoty Dlhopisov Oprávneným osobám bezhotovostným prevodom na ich účet vedený v banke (vrátane, pre vylúčenie pochybností, zahraničnej banke) alebo pobočke banky v Európskom hospodárskom priestore (EHP) podľa pokynu, ktorý príslušná Oprávnená osoba doručí Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne Administrátora dôveryhodným spôsobom najneskôr 5 (slovom 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 5 (slovom päť) Pracovných dní pred Dátumom výplaty. V tejto súvislosti bude Administrátor oprávnený požadovať najmä (a) predloženie plnej moci s úradne overeným podpisom v prípade, ak za Oprávnenú osobu bude konať zástupca a (b) 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.

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.

Bez ohľadu na svoje oprávnenie nebudú Administrátor ani Emitent preverovať správnosť a úplnosť takýchto Pokynov a neponesú žiadnu zodpovednosť za škody spôsobené omeškaním Oprávnenej osoby s dorúčením Pokynu ani nesprávnosťou či inou chybou Pokynu.

Emitent ani Administrátor nie sú zodpovední za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobenej tým, že (a) Oprávnená osoba včas nedodala riadny Pokyn alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované od nej v tomto bode, (b) takýto Pokyn, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé alebo (c) 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 jeho právneho nástupcu) podľa vlastného uváženia do notárskej alebo inej úradnej úschovy, alebo túto dlžnú čiastku sám uschovať. Zložením dlžnej čiastky do úschovy sa záväzok Emitenta a Administrátora v súvislosti s platbou takej čiastky považuje za splnený a Oprávnenej osobe (alebo jej právnomu nástupcovi) v týchto prípadoch nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok, úrok alebo iný výnos v súvislosti s uschovaním a neskoršou výplatou danej čiastky.

15. Žiadne navýšenie z dôvodu zrážkovej dane

Z platieb pri splatení Menovitej hodnoty Dlhopisu a výplaty výnosov z Dlhopisu sa budú vykonávať zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ktoré budú k Dátumu výplaty vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky alebo inej príslušnej jurisdikcie. Ak budú akékoľvek také zrážky vyžadované právnymi predpismi účinnými k Dátumu výplaty, Emitent nie je povinný uhradiť Majiteľom Dlhopisov žiadne dodatočné sumy z titulu náhrady za také zrážky alebo odpočty.

16. Predčasná splatnosť Dlhopisov v Prípade neplnenia záväzkov

16.1 Prípady neplnenia záväzkov

Každý z nasledovných prípadov a jeho výskyt bude považovaný za **Prípád neplnenia záväzkov**:

(a) Neplatenie

Emitent neuhradí akúkoľvek platbu splatnú Majiteľom Dlhopisov v súvislosti s Dlhopismi v deň jej splatnosti a takéto neplnenie povinnosti pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní.

(b) Porušenie ostatných záväzkov

Emitent, Ručiteľ alebo Záložca poruší alebo nesplní akýkoľvek svoj iný záväzok (iný ako je uvedený v bode 16.1(a)) v súvislosti s Dlhopismi a/alebo Zabezpečením (vrátane záväzkov a vyhlásení zo Zmluvy s agentom pre zabezpečenie alebo Záložnej zmluvy alebo Ručiteľského vyhlásenia, s výnimkou akýchkoľvek vedľajších dojednaní) a takéto porušenie alebo neplnenie zostane nenapravené dlhšie ako 60 (slovom šesťdesiat) dní odo dňa, kedy Agent pre zabezpečenie (vo vzťahu k záväzkom zo Zmluvy s agentom pre zabezpečenie alebo Záložnej zmluvy) alebo Administrátor alebo Majiteľ Dlhopisov (každý vo vzťahu k akýmkoľvek iným záväzkom) na to písomne upozorní Emitenta.

(c) Neplnenie iných peňažných záväzkov (cross-default) Emitenta

Akýkoľvek dlh Emitenta, ktorý v súhrne dosiahne aspoň 1 000 000 EUR (slovom jeden milión eur) alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene (i) sa stane predčasne splatným pred dňom pôvodnej splatnosti z dôvodu porušenia povinnosti Emitentom a (ii) nie je uhradený v okamihu, keď sa stane splatným, a takéto omeškanie pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní.

(d) Neplnenie iných peňažných záväzkov (cross-default) Ručiteľa

Akýkoľvek dlh Ručiteľa, ktorý v súhrne dosiahne aspoň 5 % (slovom päť percent) jeho celkových konsolidovaných aktív podľa jeho poslednej zverejnenej konsolidovanej účtovnej závierky (i) sa stane predčasne splatným pred dňom pôvodnej splatnosti z dôvodu porušenia povinnosti Ručiteľom a (ii) nie je uhradený v okamihu, keď sa stane splatným, a takéto omeškanie pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní.

(e) Neplnenie iných peňažných záväzkov (cross-default) Skupiny HB Reavis

Akýkoľvek dlh spoločnosti zo Skupiny HB Reavis (okrem Emitenta a Ručiteľa), ktorý v súhrne dosiahne aspoň 10 % (slovom desať percent) celkových konsolidovaných aktív Ručiteľa podľa jeho poslednej zverejnenej konsolidovanej účtovnej závierky (i) sa stane predčasne splatným pred dňom pôvodnej splatnosti z dôvodu porušenia povinnosti spoločnosti zo Skupiny HB Reavis a (ii) nie je uhradený

v okamihu, keď sa stane splatným, a takéto omeškanie pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní.

(f) Platobná neschopnosť

- (i) Emitent, Ručiteľ alebo ktorýkoľvek Záložca podá návrh na vyhlásenie konkurzu alebo povolenie reštrukturalizácie alebo obdobné konanie (ďalej len **Insolvenčný návrh**), účelom ktorého je kolektívne alebo postupné uspokojenie veriteľov podľa príslušných právnych predpisov;
- (ii) na majetok Emitenta, Ručiteľa alebo ktoréhokoľvek Záložcu je príslušným orgánom vyhlásený konkurz, povolená reštrukturalizácia, povolená verejná preventívna reštrukturalizácia alebo začaté iné obdobné konanie;
- (iii) Insolvenčný návrh je príslušným orgánom zamietnutý z toho dôvodu, že Emitentov, Ručiteľov alebo Záložcov majetok by nekryl ani náklady a výdavky spojené s konaním; alebo
- (iv) Emitent, Ručiteľ alebo ktorýkoľvek Záložca navrhne alebo uzavrie dohodu o odklade, o zostavení časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých svojich dlhov z dôvodu, že ich nie je schopný uhradiť v čase ich splatnosti,

pričom len vo vzťahu k Záložcovi platí, že Emitent takéto porušenie môže napraviť sám alebo prostredníctvom Ručiteľa alebo prostredníctvom iných osôb zo Skupiny HB Reavis v lehote 30 (slovom tridsať) Pracovných dní zložením čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote Nehnuteľností vo vlastníctve dotknutého Záložcu (pričom vo vzťahu k oceneniu takýchto Nehnuteľností sa na tieto účely analogicky použije ustanovenie bodov 9.7(a) a 9.7(b)).

(g) Likvidácia

Je vydané právoplatné rozhodnutie orgánu príslušnej jurisdikcie (štátu) alebo prijaté rozhodnutie príslušného orgánu Emitenta, Ručiteľa alebo ktoréhokoľvek Záložcu o jeho zrušení s likvidáciou, pričom len vo vzťahu k Záložcovi platí, že Emitent takéto porušenie môže napraviť sám alebo prostredníctvom iných osôb zo Skupiny HB Reavis v lehote 30 (slovom tridsať) Pracovných dní zložením čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote Nehnuteľností vo vlastníctve dotknutého Záložcu (pričom vo vzťahu k oceneniu takýchto Nehnuteľností sa na tieto účely analogicky použije ustanovenie bodov 9.7(a) a 9.7(b)).

(h) Zmena ovládania

Akákoľvek osoba (alebo skupina osôb konajúcich v zhode) iná než Ručiteľ alebo právnická osoba zo Skupiny HB Reavis získa v Emitentovi alebo ktoromkoľvek Záložcovi priamy alebo nepriamy podiel na základnom imaní alebo hlasovacích právach v rozsahu nad 50 % (slovom päťdesiat percent) alebo získa právo menovať väčšinu členov štatutárneho orgánu Emitenta alebo ktoréhokoľvek Záložcu.

(i) Ukončenie alebo zmena podnikania

Emitent alebo Ručiteľ prestane podnikat' alebo prestane byť oprávnený vykonávať svoju podnikateľskú činnosť alebo Skupina HB Reavis prestane vykonávať ako jej hlavný predmet činnosti výstavbu a/alebo správu (prenájom) nehnuteľností na komerčnej báze, pričom pre posúdenie hlavného predmetu činnosti bude rozhodné zachovanie majoritného podielu aktív spojených s touto činnosťou.

(j) Súdne a iné rozhodnutia

Emitent alebo Ručiteľ nesplní platobnú povinnosť právoplatne uloženú príslušným orgánom, ktorá jednotlivito alebo v súhrne prevyšuje čiastku 1 000 000 EUR (slovom jeden milión eur) v prípade Emitenta alebo v prípade Ručiteľa 5 % (slovom päť percent) jeho celkových konsolidovaných aktív podľa jeho poslednej zverejnenej konsolidovanej účtovnej závierky, a to ani v lehote 60 (slovom šesťdesiat) Pracovných dní od doručenia takého právoplatného rozhodnutia Emitentovi alebo Ručiteľovi alebo v takej dlhšej lehote, ktorá je uvedená v príslušnom rozhodnutí.

(k) Vykonávacie konanie

- (i) Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, výkonu rozhodnutia alebo exekúcií, resp. inému podobnému právnomu konaniu, na akúkoľvek časť majetku, aktív alebo výnosov Emitenta alebo Ručiteľa alebo voči akejkoľvek časti majetku, aktív alebo výnosov Emitenta, Ručiteľa alebo ktoréhokoľvek Záložcu, ktorých hodnota jednotlivito alebo v súhrne prevyšuje čiastku 1 000 000 EUR (slovom jeden milión eur) v prípade Emitenta (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene) alebo v prípade Ručiteľa 5 % (slovom päť percent) jeho celkových konsolidovaných aktív podľa jeho poslednej zverejnenej konsolidovanej účtovnej závierky, a nedôjde k jeho zastaveniu do 60 (slovom šesťdesiat) Pracovných dní;

- (ii) Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, výkonu rozhodnutia alebo exekúcií, resp. inému podobnému právnomu konaniu na akúkoľvek z Nehnuteľností a nedôjde k jeho zastaveniu do 60 (slovom šesťdesiat) Pracovných dní alebo Emitent v tejto lehote nezabezpečí zloženie čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote Nehnuteľností alebo ich časti, ktorá je postihnutá takým konaním (pričom vo vzťahu k oceneniu takýchto Nehnuteľností sa na tieto účely analogicky použije ustanovenie bodov 9.7(a) a 9.7(b)) alebo nezriadi záložné právo na Náhradné Nehnuteľnosti alebo Dopĺňané Nehnuteľnosti v zodpovedajúcej hodnote, pričom bod 9.7 sa použije primerane.
- (l) Protiprávnosť
- Závazky z Dlhopisov prestanú byť plne alebo čiastočne právne vymáhateľné alebo sa dostanú do rozporu s platnými právnymi predpismi alebo sa pre Emitenta stane protiprávnym plniť akúkoľvek svoju významnú povinnosť podľa Podmienok alebo v súvislosti Dlhopismi. Prípado­m neplnenia záväzkov nie je potenciálne obmedzenie vymo­žiteľnosti nárokov voči Emitentovi v prípade vstupu Emitenta do krí­zy v zmysle ustanovení § 67g a § 67h Obchodného zákonníka.
- (m) Koniec obchodovania
- Z dôvodu porušenia povinnosti Emitenta Dlhopisy prestanú byť obchodované po dobu dlhšiu ako 21 (slovom dvadsaťjeden) dní na regulovanom voľnom trhu Burzy alebo inom regulovanom trhu Burzy (alebo jej nástupcu), ktorý regulovaný voľný trh nahrádza.
- (n) Nezriadenie či ukončenie Zabezpečenia
- (i) Akékoľvek Zabezpečenie alebo akákoľvek jeho časť nebude zriadená v požadovanej lehote, alebo zanikne alebo prestane byť kedykoľvek z akéhokoľvek dôvodu platná a účinná a Emitent alebo Záložca uvedenú skutočnosť nenapraví v lehote 60 (slovom šesťdesiat) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o uvedenej skutočnosti dozvedel alebo kedy ho na uvedenú skutočnosť upozornil Agent pre zabezpečenie (čo nastane skôr), pričom náprava zahŕňa aj zloženie čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote chýbajúceho Zabezpečenia alebo zriadenie záložného práva na Náhradné Nehnuteľnosti alebo Dopĺňané Nehnuteľnosti v zodpovedajúcej hodnote, pri ktorom sa bod 9.7 použije primerane. Zmena Zabezpečenia vykonaná v súlade s Podmienkami nepredstavuje Prípád neplnenia záväzkov;
- (ii) Emitent, Ručiteľ alebo Záložca namietne neplatnosť či neúčinnosť Zabezpečenia, vrátane Zabezpečenia záložným právom v prospech Agentu pre zabezpečenie alebo akejkkoľvek jej časti; alebo
- (iii) Okrem Povolených tiarch budú Nehnuteľnosti alebo ich časť zaťažené v prospech inej osoby ako Agentu pre zabezpečenie a Emitent alebo Záložca uvedenú skutočnosť nenapraví v lehote 30 (slovom tridsať) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o uvedenej skutočnosti dozvedel alebo kedy ho na uvedenú skutočnosť upozornil Agent pre zabezpečenie (čo nastane skôr), pričom náprava zahŕňa aj zloženie čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote nepovolené zaťažených Nehnuteľností alebo ich časti alebo zriadenie záložného práva na Náhradné Nehnuteľnosti alebo Dopĺňané Nehnuteľnosti v zodpovedajúcej hodnote, pri ktorom sa bod 9.7 použije primerane.
- (o) Neplnenie limitu financovania tretích osôb
- Akákoľvek spoločnosť zo Skupiny HB Reavis sa priamo alebo nepriamo stane veriteľom z dlhového financovania alebo inak poskytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísaním alebo kúpou dlhopisov, atď.) akejkoľvek osobe mimo Skupiny HB Reavis, ktorého hodnota v súhrne prevyšuje/ prevýši 10 % (desať percent) jeho celkových konsolidovaných aktív podľa jeho poslednej zverejnenej konsolidovanej účtovnej závierky).
- (p) Neplnenie podmienok LTV účtu
- Dôjde k zániku LTV účtu z dôvodov na strane Emitenta a/alebo nakladaniu s Hotovosťou na LTV účte zo strany Emitenta a/alebo tretej osoby (okrem Agentu pre zabezpečenie) spôsobom, ktorý je v rozpore s Podmienkami, vždy však len vtedy, ak taký zánik LTV účtu alebo nakladanie s Hotovosťou spôsobí neplnenie požiadavky na ukazovateľ LTV podľa bodu 11.1 a Emitent uvedenú skutočnosť nenapraví v lehote 30 (slovom tridsať) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o uvedenej skutočnosti dozvedel alebo kedy ho na uvedenú skutočnosť upozornil Agent pre zabezpečenie (čo nastane skôr). Pokiaľ v zmysle ostatného dostupného ocenenia vypracovaného podľa Podmienok nebola hodnota Nehnuteľností bez Hotovosti na LTV účte postačujúca na plnenie požiadavky ukazovateľa LTV podľa bodu 11.1, predpokladá sa, že zánik LTV účtu a/alebo nakladanie s Hotovosťou v rozpore s Podmienkami v zmysle predchádzajúcich ustanovení tohto odseku má za následok neplnenie ukazovateľa LTV v zmysle bodu 11.1.

Ak nastane a bude pretrvávajúť akýkoľvek Prípád neplnenia záväzkov, potom môžu Majitelia Dlhopisov, ktorí sú Majiteľmi Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % (slovom desať percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, písomným oznámením požiadať o zvolanie Schôdze v súlade s bodom 20.2, s cieľom hlasovania o predčasnej splatnosti Dlhopisov.

16.2 Vylúčenie opakovania

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

16.3 Predčasná splatnosť Dlhopisov

Ak nie je v Podmienkach uvedené inak, všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov (teda záväzok splatiť Menovitú hodnotu a príslušné výnosy z Dlhopisov) sa stanú predčasne splatné 10. (slovom desiaty) Pracovný deň v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola Emitentovi doručená zápisnica z rokovania Schôdze, ktorá v súlade s bodom 20.5(e) rozhodla o predčasnej splatnosti (ďalej tiež len **Dátum predčasnej splatnosti z rozhodnutia Schôdze** alebo tiež len **Dátum predčasnej splatnosti**).

16.4 Ďalšie podmienky predčasného splatenia Dlhopisov

Na predčasné splatenie Dlhopisov podľa článku 16. sa inak primerane použijú ustanovenia článku 14.

17. Premlčanie

Akékoľvek práva vyplývajúce z Dlhopisu sa premlčujú po uplynutí 10 (slovom desať) ročnej lehoty (a) od príslušného Dátumu výplaty úrokových výnosov v prípade práva na úhradu úrokového výnosu, (b) od Dátumu konečnej splatnosti alebo Dátumu predčasnej splatnosti, podľa okolností, v prípade práva na úhradu Menovitej hodnoty Dlhopisu, pomernej časti úrokového výnosu (ak je relevantné) a mimoriadneho výnosu (ak je relevantné) a (c) 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.

18. Administrátor a Kotačný agent

18.1 Administrátor

Činnosť administrátora spojenú s výplatami výnosov, splatením Dlhopisov a výpočtami súvisiacimi so stanovovaním výnosov (ďalej len **Administrátor**) bude zabezpečovať pre Emitenta Slovenská sporiteľňa na základe podmienok uvedených v zmluve s administrátorom (ďalej len **Zmluva s administrátorom**).

18.2 Určená prevádzkareň Administrátora

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

Slovenská sporiteľňa, a.s.

Tomášikova 48

832 37 Bratislava

Slovenská republika

18.3 Ďalší, resp. iný Administrátor a iná Určená prevádzkareň

Emitent si vyhradzuje právo vymenovať iného alebo ďalšieho Administrátora, ktorým môže byť len iná banka alebo pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike (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 za a na náklady a zodpovednosť Emitenta vymenovať nástupcu, ktorý musí byť Kvalifikovanou osobou, pôvodný Administrátor. Zmeny Administrátora a Určenej prevádzkarne sa považujú za zmeny platobného miesta. Zmeny nesmú spôsobiť Majiteľom Dlhopisov podstatnú ujmu. Rozhodnutie o poverení iného alebo ďalšieho administrátora Emitent oznámi Majiteľom Dlhopisov. Akákoľvek takáto zmena nadobudne účinnosť uplynutím lehoty 15 (slovom pätnásť) dní odo dňa takéhoto oznámenia, pokiaľ v takom oznámení nie je určený neskorší dátum účinnosti. V každom prípade však akákoľvek zmena, ktorá by inak nadobudla účinnosť menej ako 30 (slovom tridsať) dní pred alebo po Dátume výplaty akejkoľvek čiastky v súvislosti s Dlhopismi, nadobudne účinnosť 30. (slovom tridsiatym) dňom po takom Dátume výplaty.

18.4 Vzťah Administrátora k Majiteľom Dlhopisov

Administrátor koná v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich zo Zmluvy s administrátorom ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi Dlhopisov, ak nie je v Zmluve s administrátorom alebo v zákone uvedené inak. Administrátor neručí za záväzky Emitenta z Dlhopisov a ani ich inak nezabezpečuje.

18.5 **Kotačný agent**

Činnosť Kotačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na príslušný regulovaný trh bude pre Emitenta vykonávať Slovenská sporiteľňa (ďalej len **Kotačný agent**). Emitent prostredníctvom Kotačného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na regulovaný voľný trh Burzy. 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 vymenovať iného alebo ďalšieho Kotačného agenta.

18.6 **Zmeny a vzdanie sa nárokov**

Emitent a Administrátor sa môžu bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov dohodnúť na (a) akejkolvek zmene ktoréhokoľvek ustanovenia Zmluvy s administrátorom, pokiaľ ide výlučne o zmenu formálnu, vedľajšej alebo technickej povahy alebo ak je uskutočnená na účely opravy zrejmého omylu, alebo vyžadovaná zmenami v právnych predpisoch a (b) akejkolvek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokoľvek porušenia niektorého z ustanovení Zmluvy s administrátorom, ktoré podľa rozumného názoru Emitenta a Administrátora nespôsobí Majiteľom Dlhopisov ujmu.

19. **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. Týmto nie je dotknutá možnosť zmeny Podmienok na základe rozhodnutia Schôdze.

20. **Schôdza majiteľov Dlhopisov**

20.1 **Iniciovanie zvolania Schôdze**

Ktoríkoľvek Majitelia Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % (slovom desať percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, majú právo na základe písomnej žiadosti (ďalej tiež len **Žiadosť o zvolanie Schôdze**) požiadať o zvolanie Schôdze Majiteľov Dlhopisov (ďalej len **Schôdza**). Žiadosť o zvolanie Schôdze musí byť doručená Emitentovi a Administrátorovi spolu s uvedením navrhovaného programu takejto Schôdze. Majitelia Dlhopisov, ktorí požiadali o zvolanie Schôdze, sú povinní spolu so Žiadosťou o zvolanie Schôdze predložiť výpis z evidencie preukazujúcej, že sú Majiteľmi Dlhopisov v zmysle článku 5. ku dňu podpisania žiadosti.

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

Emitent je oprávnený zvolať Schôdzu kedykoľvek a je povinný bez zbytočného odkladu zvolať Schôdzu ak nastane Prípád neplnenia záväzkov.

Agent pre zabezpečenie je oprávnený na základe písomnej žiadosti požiadať o zvolanie Schôdze v prípadoch výslovne uvedených v Podmienkach. Žiadosť o zvolanie Schôdze musí byť doručená Emitentovi a Administrátorovi. Ustanovenie nižšie týkajúce sa povinností Emitenta vo vzťahu k Žiadosti o zvolanie Schôdze sa obdobne uplatňujú aj vo vzťahu k žiadosti Agentu pre zabezpečenie o zvolanie Schôdze.

20.2 **Zvolanie Schôdze**

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

Náklady na organizáciu a zvolanie Schôdze hradí Emitent, ak nie je v Podmienkach uvedené inak. Emitent však má právo požadovať náhradu nákladov na zvolanie Schôdze od Majiteľov Dlhopisov, ktorí podali Žiadosť o zvolanie Schôdze bez vážneho dôvodu, najmä keď Emitent riadne plní povinnosti vyplývajúce z Podmienok a nenastala Hrozba prípadu neplnenia alebo Prípád neplnenia záväzkov. Náklady spojené s účasťou na Schôdzi si hradí každý účastník sám.

20.3 **Oznámenie o zvolaní Schôdze**

Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom ustanoveným v článku 21., a to najneskôr 10 (slovom desať) 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 Dlhopisu, 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) Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie).

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

20.4 Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej

- (a) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze

Schôdze je oprávnený sa zúčastniť a hlasovať na nej každý Majiteľ Dlhopisov, ktorý bol evidovaný ako Majiteľ Dlhopisov v zmysle článku 5. okrem akejkoľvek osoby zo Skupiny HB Reavis, spoločníka/spoločníkov a/alebo akcionára/akcionárov Emitenta, Ručiteľa, Záložcu, Kontrolovanej osoby Emitenta, Kontrolovanej osoby Ručiteľa, Kontrolovanej osoby Záložcu a okrem akejkoľvek blízkej osoby Emitenta, Ručiteľa a/alebo Záložcu (ďalej len **Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi**) na 7. (slovom siedmy) deň pred dňom konania príslušnej Schôdze (ďalej len **Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi**). K prípadným prevodom Dlhopisov uskutočneným po Rozhodnom dni pre účasť na Schôdzi sa neprihliada.

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 Osoba oprávnená 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 a hlasovať na Schôdzi v mene zastupovanej Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi. Po skončení Schôdze odovzdá Predseda Schôdze plnú moc do úschovy Emitenta alebo Administrátora, podľa toho kto bude zvolávateľom Schôdze.

Kontrolovaná osoba znamená akúkoľvek právnickú osobu, v ktorej má iná osoba (i) priamy alebo nepriamy podiel viac ako 50 % (slovom päťdesiat percent) 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**) (A) porovnateľný s vplyvom zodpovedajúcim podielu podľa odseku (i) vyššie, a to buď na základe stanov právnickej osoby, alebo zmluvy uzavretej medzi právnickou osobou a jej spoločníkom alebo členom, (B) 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 účtovnej závierky po zániku práva podľa odseku (ii) vyššie príslušnému spoločníkovi alebo členovi právnickej osoby, (C) porovnateľný s vplyvom zodpovedajúcim podielu podľa odseku (A) 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 Dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi, a celkovou menovitou hodnotou Dlhopisov, 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. Agent pre zabezpečenie sa zúčastňuje Schôdze v prípadoch ak (i) je Schôdza zvolaná na základe jeho žiadosti v zmysle Podmienok a (ii) Schôdza rozhoduje o záležitostiach týkajúcich sa Zabezpečenia záložným právom a/alebo Agentu pre zabezpečenie. 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 bola odsúhlasená Emitentom a Administrátorom.

20.5 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 50 % (slovom päťdesiat percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a doposiaľ nesplatených Dlhopisov, s výnimkou Dlhopisov, ktorých Majiteľom Dlhopisov je akákoľvek osoba zo Skupiny HB Reavis, spoločník/spoločníci a/alebo akcionár/akcionári Emitenta, Ručiteľa, Záložcu, Kontrolovaná osoba Emitenta, Kontrolovaná osoba Ručiteľa, Kontrolovaná osoba Záložcu alebo akákoľvek blízka osoba Emitenta, Ručiteľa a/alebo Záložcu, ktoré sa na účely uznášaniaschopnosti Schôdze nezapočítavajú.

Na Schôdzi pred jej začatím poskytne zvolávateľ informáciu o počte Dlhopisov, ohľadom ktorých sú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi v súlade s Podmienkami oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej.

(b) Predseda Schôdze

Schôdzi predsedá Administrátor alebo ním určená osoba, dokiaľ Schôdza nerozhodne o inej osobe predsedu Schôdze (ďalej len **Predseda Schôdze**). Voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze. Ak nie je voľba Predsedu Schôdze voleného Schôdzou úspešná, Schôdzi až do konca predsedá Administrátor, resp. ním určená osoba.

(c) Rozhodovanie Schôdze

Schôdza je oprávnená rozhodovať len o návrhoch uznesení, pokiaľ spadajú do rozhodovacej pôsobnosti Schôdze vymedzenej v Podmienkach. Schôdza rozhoduje len o návrhoch uznesení uvedených v oznámení o jej zvolaní. Záležitosti, ktoré neboli zaradené na navrhovaný program Schôdze ani neboli uvedené v oznámení o jej zvolaní možno rozhodnúť iba ak s prerokovaním týchto bodov súhlasia všetky prítomné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sú oprávnené na tejto Schôdzi hlasovať a ak zároveň súvisia s niektorým z bodov uvedených v oznámení o zvolaní Schôdze. Schôdza má právomoc rozhodnúť iba o nasledovnom:

- (i) aj bez súhlasu Emitenta o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatení pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti v prípade neplnenia záväzkov ak tento pretrváva v čase rozhodovania Schôdze; prijatím takéhoto rozhodnutia Majiteľia Dlhopisov uplatňujú právo požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatenie pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti;
- (ii) len so súhlasom Emitenta (ktorý nebude bezdôvodne odopretý) o dodatočnej lehote na splnenie povinnosti Emitenta z Dlhopisov alebo v súvislosti s Dlhopismi, okrem povinnosti zaplatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov a všetky úrokové výnosy najneskôr k Dátumu konečnej splatnosti, pričom ak Emitent povinnosť nesplní v tejto dodatočnej lehote alebo stanoveným iným spôsobom, pôjde o nový Prípád neplnenia záväzkov;
- (iii) aj bez súhlasu Emitenta o výkone Zabezpečenia záložným právom, pričom o takomto výkone Schôdza môže (ale nemusí) rozhodnúť až po prijatí uznesenia podľa odseku (i) vyššie; a
- (iv) aj bez súhlasu Emitenta o určení postupu pri konflikte záujmov Agentu pre zabezpečenie so záujmami Majiteľov Dlhopisov, ak Agent pre zabezpečenie požiadal o zvolanie Schôdze v zmysle bodu 9.19.

Schôdza o predložených návrhoch rozhoduje formou uznesenia. Na prijatie uznesenia je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi, s výnimkou uznesení podľa odsekov (i) a (iii) vyššie, na prijatie ktorých je potrebný súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov prítomných Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi.

Pre odstránenie pochybností, ak Schôdza rozhodne podľa odseku (iv) vyššie o takom postupe pri konflikte záujmov Agentu pre zabezpečenie, ktorý vyžaduje zmenu Zmluvy s agentom pre zabezpečenie alebo zmenu Záložnej zmluvy, potom takýto postup možno vykonať iba spôsobom uvedeným v príslušnom dokumente alebo uzavretím dodatku k príslušnému dokumentu, pričom takáto zmena môže spočívať výhradne v zmene Agentu pre zabezpečenie.

O každej veci predloženej Schôdzi na rozhodovanie sa rozhoduje tak, že po tom, ako Predseda Schôdze oznámi znenie navrhovaného uznesenia, každá z Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi po výzve Predsedu Schôdze vyhlási, či (A) je za prijatie navrhovaného uznesenia, (B) je proti prijatiu navrhovaného uznesenia, alebo (C) sa zdržiava hlasovania, pričom každé takéto vyhlásenie bude zaznamenané prítomným notárom. Po ukončení hlasovania všetkých Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi vyššie uvedeným spôsobom a po tom, ako sa vyhodnotia jeho výsledky, Predseda Schôdze po

dohode s prítomným notárom oznámi Osobám oprávneným k účasti na Schôdzi, či sa navrhované uznesenie prijalo alebo neprijalo potrebným počtom Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi, pričom takéto vyhlásenie spolu so záznamom prítomného notára o výsledku hlasovania bude nezvratným a konečným dôkazom o výsledku hlasovania.

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

Ak Schôdza rozhodne o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatení pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti podľa bodu 20.5(c)(i), môže Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi a 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 (slovom tridsať) dní od konania Schôdze. Po uplynutí tejto lehoty právo na zachovanie práv a povinností zaniká. Emitent do 30 (slovom tridsať) dní od doručenia Žiadosti o zachovanie práv Majiteľovi Dlhopisov potvrdí spôsobom podľa článku 21., že na Majiteľa Dlhopisov, ktorý takúto žiadosť u Emitenta riadne uplatnil v súlade so Zákom o dlhopisoch a Podmienkami, sa budú Podmienky v častiach, vo vzťahu ku ktorým bola táto žiadosť riadne uplatnená, vzťahovať v pôvodnom znení.

(d) Odloženie Schôdze

Predseda Schôdze je povinný rozpustiť Schôdzu, ak riadne zvolaná Schôdza nie je uznášaniaschopná v súlade s ustanovením odseku (a) vyššie uplynutím 60 (slovom šesťdesiat) minút po čase určenom pre začiatok konania Schôdze. Emitent je v takom prípade povinný zvoliť náhradnú Schôdzu tak, aby sa konala najskôr po 2 (slovom dva) týždňoch a najneskôr do 6 (slovom šesť) týždňov odo dňa, na ktorý bola pôvodná Schôdza zvolaná. Konanie náhradnej Schôdze sa oznámi spôsobom uvedeným v bode 20.3. Nová Schôdza sa uznáva a rozhoduje za rovnakých podmienok a rovnakým spôsobom ako rozpustená Schôdza.

(e) Zápisnica z rokovania Schôdze

Priebeh konania každej Schôdze (vrátane, ale bez obmedzenia, (i) programu rokovania Schôdze, (ii) jednotlivých uznesení, ktoré Schôdza prijala, a (iii) výsledkov hlasovania Schôdze k jednotlivým uzneseniam) bude zaznamenaný v notárskej zápisnici vyhotovenej na Schôdzi, pričom jeden odpis bude vyhotovený prítomným notárom pre Emitenta, jeden pre Administrátora a jeden pre Agenta pre zabezpečenie, ak sa zúčastnil Schôdze a nie je zároveň Administrátorom. Zápisnice, ktoré budú náležite uschované u Emitenta a Administrátora, budú nevyvrátiteľným dôkazom o skutočnostiach v takýchto zápisniciach obsiahnutých 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 za dodržania 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 rovnakým spôsobom, akým bol zverejnený Základný prospekt (avšak bez uverejnenia akéhokoľvek inzerátu v tlači).

21. Oznámenia

Akékoľvek oznámenie, zverejnenie alebo komunikácia zo strany Emitenta, Ručiteľa alebo Agenta pre zabezpečenie adresované Majiteľom Dlhopisov v súvislosti s Dlhopismi budú uverejnené na webovom sídle Emitenta alebo v periodickej tlači v Slovenskej republike s celoštátnou pôsobnosťou. Spôsob uverejnenia podľa predchádzajúcej vety určí osoba, ktorá bude zabezpečovať príslušné oznámenie, zverejnenie alebo komunikáciu. Ak právne predpisy alebo Podmienky požadujú aj uverejnenie iným spôsobom, bude takéto oznámenie považované za platne uverejnené jeho uverejnením predpísaným spôsobom. 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 uverejnenia podľa tohto článku znáša Emitent.

Emitent je povinný robiť všetky oznámenia a zverejnenia v súvislosti s Dlhopismi v slovenskom jazyku alebo, podľa rozhodnutia Emitenta a ak to vzhľadom na charakter oznámenia alebo zverejnenia pripúšťajú právne predpisy, v anglickom jazyku.

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

HB REAVIS Finance SK XI s. r. o.

Mlynské nivy 18890/5

821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov

Slovenská republika

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

22. Rozhodné právo a rozhodovanie sporov

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

Záložná zmluva na pohľadávky z LTV účtu sa bude riadiť a interpretovať v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, Záložné právo k príslušným Nehnuteľnostiam sa budú riadiť a interpretovať v súlade s právnymi predpismi Relevantného štátu.

Všetky prípadné spory medzi Emitentom a Majiteľmi Dlhopisov, ktoré vzniknú na základe alebo v súvislosti s Dlhopismi, budú s konečnou platnosťou riešené príslušnými súdmi v Slovenskej republike.

Ak ktorékoľvek ustanovenie Podmienok bude neplatné, neúčinné, nezákonné či nevykonateľné a možno ho oddeliť od ostatných ustanovení Podmienok, zostávajú ostatné ustanovenia nedotknuté.

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

- (i) V rámci primárneho predaja (upísania) prvej Emisie, ktorá bude vydaná v rámci Programu bude činnosti spojené s vydaním a upisovaním tejto Emisie zabezpečovať Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, LEI: 549300S2T3FWVXWJI89, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 601/B) (ďalej len **Vedúci manažér**), s ktorým bude dohodnuté upisovanie prvej Emisie bez pevného záväzku na základe Zmluvy s Vedúcim manažérom, pričom si Emitent vyhradzuje právo menovať v tejto súvislosti ďalšieho Vedúceho (spolu) manažéra. V rámci primárneho predaja (upísania) nasledujúcich Emisií vydaných v rámci Programu [bude/budú] činnosti spojené s vydaním a upisovaním Dlhopisov zabezpečovať [[**Vedúci manažér**] [a/alebo] [**Vedúci spolumanažéri**]], v každom prípade na základe dokumentu [**Zmluva o upísaní alebo umiestnení Dlhopisov**].
- (ii) Dlhopisy budú ponúkané [**Typ ponuky** – [verejnou ponukou v Slovenskej republike] alebo [ponukou, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt]].
- (iii) [**Ponuka je určená** – [fyzickým osobám] alebo [právnickými osobám] alebo [fyzickým a právnickým osobám] alebo [kvalifikovaným investorom] alebo [obmedzenému okruhu osôb, a to menej ako 150 (slovom stopäťdesiat) fyzickým osobám alebo právnickým osobám, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi]] od [**Dátum začiatku ponuky**] a končiac dňom [**Dátum ukončenia ponuky**]. Emitent si vyhradzuje právo ukončiť ponuku aj pred Dátumom ukončenia ponuky, a to v prípade, ak bude celková menovitá hodnota emisie investormi upísaná v celom objeme. Ak k Dátumu ukončenia ponuky nebude upísaný celkový objem emisie, Emitent si vyhradzuje právo (i) predĺžiť ponuku do [**Dátum ukončenia predĺženej ponuky**] alebo (ii) ponuku ukončiť. (ďalej len **Ponuka**).
- (iv) Emisný kurz Dlhopisov je stanovený ako [**Emisný kurz**] z Menovitej hodnoty Dlhopisov (ďalej len **Emisný kurz**).
- (v) [**Informácia o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV)**]
- (vi) [**Výnos do splatnosti**]
- (vii) [**Odhadovaný čistý výnos z Emisie**]
- (viii) [**Odhadovaná výška provízií za upísanie alebo umiestnenie**]
- (ix) [**Informácie týkajúce sa vydávania po tranžiach**]
- (x) **Podmienky verejnej ponuky**¹
 - [**Minimálna a maximálna výška objednávky**]
 - [**Informácia o poplatkoch účtovaných investorom**]
 - [**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**]]
 - [**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.]]

¹ Nasledovné informačné položky a ustanovenia budú relevantné len ak sa Dlhopisy danej Emisie budú ponúkať v rámci verejnej ponuky, na ktorú sa vzťahuje povinnosť zverejniť prospekt.

(xi) [Podmienky ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt]²

9.2 VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE TÝKAJÚCE SA PONUKY

- (i) 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 spolumanažéra.
- (ii) 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.
- (iii) Príslušné objednávky a zmluvy budú investorom k dispozícii na vybraných obchodných miestach Vedúceho manažéra a/alebo príslušných Vedúcich spolumanažérov. Spôsob, ktorým bude investorovi oznámené množstvo ním upísaných Dlhopisov, bude obsiahnutý v príslušnej zmluve a/alebo objednávke, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovaný voľný trh Burzy. Výsledky vydania Dlhopisov budú zverejnené v osobitných častiach webového sídla Emitenta bez zbytočného odkladu po skončení Ponuky.
- (iv) Predpokladaná lehota vydávania a zápisu Dlhopisov (i) na účty prvých Majiteľov Dlhopisov vedené Centrálnym depozitárom alebo (ii) na účty prvých Majiteľov Dlhopisov vedené príslušnými členmi Centrálného depozitára, alebo (iii) na držiteľské účty osôb, ktoré evidujú prvých Majiteľov Dlhopisov, bude (A) pre prípad objednávok zadávaných do Dátumu ukončenia ponuky najneskôr jeden týždeň odo dňa Dátumu ukončenia ponuky alebo (B) pre prípad objednávok zadávaných do Dátumu ukončenia predĺženej ponuky priebežne v závislosti od dátumu zadania príslušných objednávok, pričom sa predpokladá, že k tomu dôjde najneskôr do dvoch týždňov od dátumu zadania príslušných objednávok, najneskôr však jeden mesiac odo dňa Dátumu ukončenia predĺženej ponuky, v prípade, že Emitent využije svoje oprávnenie predĺžiť ponuku do Dátumu ukončenia predĺženej ponuky.
- (v) Dlhopisy budú pripísané na príslušné účty prvých Majiteľov Dlhopisov na základe pokynu Vedúceho manažéra a/alebo príslušného Vedúceho spolumanažéra bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu Dlhopisov a splnení ostatných podmienok uvedených vyššie najneskôr v deň Dátumu emisie. Na účely úspešného vysporiadania musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Vedúceho manažéra a/alebo príslušného Vedúceho spolumanažéra.
- (vi) Emisia sa bude považovať za úspešne upísanú upísaním celkovej menovitej hodnoty Emisie alebo uplynutím Dátumu ukončenia ponuky alebo Dátumu ukončenia predĺženej ponuky, a to aj napriek tomu, že celková menovitá hodnota Emisie nebude upísaná v celom objeme.
- (vii) V prípade zrušenia objednávky budú investorovi všetky finančné čiastky určené na nákup Dlhopisov bezodkladne vrátené.
- (viii) Emitent si tiež vyhradzuje právo ponuku po jej začatí navýšiť. Takáto zmena nepredstavuje podstatnú zmenu Podmienok ani zmenu náležitostí Dlhopisov podľa Zákona o dlhopisoch. Emitent o prípadnom navýšení ponuky Dlhopisov bude informovať vydaním nových Konečných podmienok, ktoré budú totožné s pôvodnými Konečnými podmienkami vo všetkých ohľadoch s výnimkou výšky ponuky (objemu a počtu Dlhopisov).

9.3 DODATOČNÉ INFORMÁCIE

(i) Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov

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

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

Aranžér pri príprave Programu využil služby spoločnosti Dentons Europe CS LLP, organizačná zložka, so sídlom Bottova 2A, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré mesto, Slovenská republika, ako svojho právneho poradcu.

[Informácia o ďalších poradcoch]

(ii) Finanční sprostredkovatelia

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

(iii) Záujem fyzických a právnických osôb zúčastnených na Emisii

Konflikt záujmov Vedúceho manažéra

Pri ponuke prvej Emisie vydanej v rámci Programu môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúceho manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra zabezpečiť predaj tejto prvej Emisie v zmysle zmluvy o umiestnení dlhopisov bez pevného záväzku uzatvorenej medzi Emitentom a Vedúcim manažérom a na druhej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom. Obdobný konflikt záujmov sa môže vyskytnúť aj v prípade akejkolvek nasledovnej Emisie vydanej v rámci Programu, pokiaľ Vedúci manažér bude Emitentovi poskytovať služby spojené s vydaním a upisovaním týchto nasledujúcich Emisií.

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

[Opis iných záujmov]

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

(iv) Dôvod ponuky a účel použitia prostriedkov z Emisie

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

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

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

[Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov]

(vi) Rating Emitenta, Ručiteľa a Dlhopisov

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

(vii) Prijatie na obchodovanie

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

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

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

(viii) Stabilizácia

Ak je vo vzťahu k emisii Dlhopisov ustanovený Stabilizačný manažér, táto osoba alebo osoby konajúce v jej mene, môžu vykonať stabilizačné transakcie (nákupy alebo predaje) vo vzťahu k Dlhopisom zamerané na podporu trhovej ceny Dlhopisov na úrovni vyššej, než by inak mohla prevládať bez vykonania týchto transakcií. **Neexistuje však žiadna záruka, že Stabilizačný manažér alebo akákoľvek iná osoba podnikne stabilizačné transakcie.** Stabilizačné transakcie môžu byť vykonané odo dňa primeraného zverejnenia podmienok ponuky danej emisie Dlhopisov a skončí podľa toho, čo nastane skôr – buď

najneskôr 30 (tridsať) kalendárnych dní odo dňa vydania a vysporiadania emisie Dlhopisov (teda keď Emitent získal výnosy z emisie) alebo najneskôr 60 (šesťdesiat) kalendárnych dní odo dňa pridelenia Dlhopisov jednotlivým investorom podľa ich objednávok. Akékoľvek prípadné stabilizačné transakcie budú vykonané len podľa požiadaviek príslušných právnych predpisov.

10. FORMULÁR KONEČNÝCH PODMIENOK

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

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

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

[formulár Konečných podmienok je uvedený na nasledujúcej strane]

KONEČNÉ PODMIENKY

[Dátum]

[LOGO]

[●]

Celkový objem Emisie: [●]

Názov Dlhopisov: [●]

vydávané v rámci Programu vydávania dlhopisov podľa Základného prospektu zo dňa 1. apríla 2026

Emisný kurz: [●]

ISIN: [●]

Tieto Konečné podmienky, ktoré boli pripravené podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len **Nariadenie o prospekte**), sa musia posudzovať a vykladať v spojení so základným prospektom (ďalej len **Základný prospekt**) pre program vydávania dlhopisov v objeme do 200 000 000 EUR (slovom dvesto miliónov eur), ktoré bude priebežne alebo opakovane vydávať spoločnosť HB REAVIS Finance SK XI s. r. o., so sídlom Mlynské nivy 18890/5, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 57 454 086, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 196903/B, LEI: 097900CAKA0000310084 (ďalej len **Emitent**), a ktoré sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti HB Reavis Holding S.A., založenej a existujúcej podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva ako akciová spoločnosť, so sídlom 21, rue Glesener, L – 1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísanej v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B156287, LEI: 5493008S3YTQJP20YS91 (ďalej len **Ručiteľ**), a ktoré budú zabezpečené záložnými právami v zmysle Základného prospektu, a tiež s akýmkoľvek jeho dodatkom s cieľom získať všetky relevantné informácie. Konečné podmienky, vrátane použitých definovaných pojmov, sa musia čítať spolu s Podmienkami uvedenými v Základnom prospekte. Rizikové faktory súvisiace s Emitentom a Dlhopismi sú uvedené v časti 2. Základného prospektu „*Rizikové faktory*“.

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

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

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

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

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

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

Výhradne na účely vlastného schvaľovacieho procesu, Vedúci [manažér][spolumanažéri] preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom [dospel][dospeli] k záveru, že: (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany,

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

[MIFIR riadenie produktu v Spojenom kráľovstve Veľkej Británie a Severného Írska / Cieľový trh oprávnené protistrany, profesionálni klienti, kvalifikovaní investori a retailoví klienti]

Výhradne na účely vlastného schvaľovacieho procesu Vedúci [manažér][spolumanažéri] preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom [dospel][dospeli] k záveru, že: (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany v zmysle FCA Handbook Conduct of Business Sourcebook (**COBS**), profesionálni klienti v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady 600/2014 z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi v platnom znení (ďalej len **MIFIR**), ktoré je súčasťou národného práva Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska (ďalej len **Spojené kráľovstvo**) na základe právneho predpisu EÚ o odchode Spojeného kráľovstva z EÚ z roku 2018 (ďalej len **EUWA**), kvalifikovaní investori podľa definície v odseku 15 prílohy 1 k Nariadeniam o verejných ponukách a prijatiach na obchodovanie z roku 2024 (*Public Offers and Admissions to Trading Regulations 2024*), platného v Spojenom kráľovstve a retailoví klienti, ktorými sa na účely tohto odseku vo vzťahu k Spojenému kráľovstvu rozumejú osoby, ktoré nie sú profesionálnym klientom alebo kvalifikovaným investorom [*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 v Spojenom kráľovstve**), zodpovedný za vykonanie svojho vlastného preskúmania cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom (buď prijatím alebo vylepšením preskúmania cieľového trhu tvorcom trhu) a určenie vhodných distribučných kanálov.]

[Zákaz predaja retailovým investorom v Európskom hospodárskom priestore]

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

[Zákaz predaja retailovým investorom v Spojenom kráľovstve Veľkej Británie a Severného Írska]

Dlhopisy nie sú určené na ponuku, predaj alebo sprístupnenie iným spôsobom a nemali by byť ponúkané, predávané alebo iným spôsobom sprístupnené akémukoľvek retailovému klientovi (investorovi) v Spojenom kráľovstve Veľkej Británie a Severného Írska (ďalej len **Spojené kráľovstvo**). Na tieto účely pojem retailový investor znamená osobu, ktorá nie je jednou (alebo viacerými) z nasledujúcich: (i) profesionálny klient v zmysle bodu 8 odseku 1, článku 2 zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady 600/2014 z 15. mája 2014, ktoré je súčasťou národného práva Spojeného kráľovstva na základe právneho predpisu EÚ o odchode Spojeného kráľovstva z EÚ z roku 2018 (ďalej len **EUWA**) alebo (ii) kvalifikovaný investor podľa definície v odseku 15 prílohy 1 k Nariadeniam o verejných ponukách a prijatiach na obchodovanie z roku 2024 (*Public Offers and Admissions to Trading Regulations 2024*), platného v Spojenom kráľovstve. V dôsledku toho nebol vypracovaný žiadny dokument s kľúčovými informáciami, ktorý vyžaduje nariadenie (EÚ) č. 1286/2014, v znení, v akom je toto nariadenie súčasťou právneho poriadku Spojeného kráľovstva na základe EUWA (ďalej len **Britské nariadenie o PRIIPs**), pokiaľ ide o ponuku alebo predaj Dlhopisov alebo ich iné sprístupnenie retailovým

investorom v Spojenom kráľovstve, a preto môže byť ponuka alebo predaj Dlhopisov alebo ich iné sprístupnenie akémukoľvek retailovému investorovi v Spojenom kráľovstve v rozpore s Britským nariadením o PRIIPs.]

ČASŤ A: USTANOVENIA DOPLŇUJÚCE PODMIENKY DLHOPISOV

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

2. Druh cenného papiera, názov, celková menovitá hodnota, deň vydania a prijatie na obchodovanie

Názov:	[●]
ISIN:	[●]
FISN:	[●]
CFI:	[●]
Celkový objem Emisie:	[●]
Dátum Emisie:	[●]

3. Podoba, forma a menovitá hodnota Dlhopisov

Menovitá hodnota:	[●]
-------------------	-----

9. Zabezpečenie Dlhopisov

Kataster/Register:	[●]
Opis Nehnutelností:	[●]
Vlastník/Vlastníci Nehnutelností:	[●]
Opis Ocenenia:	[●]
Výška Ocenenia:	[●]
Povolené záložné právo na Pôvodné Nehnutelnosti:	[●]
Opis Dopĺňaných Nehnutelností:	[●]
Vlastník/Vlastníci Dopĺňaných Nehnutelností:	[●]
Povolené záložné právo na Dopĺňané Nehnutelnosti:	[●]
Opis Ocenenia Dopĺňaných Nehnutelností:	[●]
Výška Ocenenia Dopĺňaných Nehnutelností:	[●]

12. 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:	[●]

13. Splatenie a odkúpenie

Dátum konečnej splatnosti:	[●]
----------------------------	-----

Predčasné splatenie Emisie z rozhodnutia Emitenta:

Výber alternatívy:

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

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

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

Pokiaľ nie je uvedený konkrétny dátum, každý Dátum predčasnej splatnosti Emisie podľa tohto ustanovenia si za podmienky dodržania lehôt podľa nasledujúcej vety Emitent môže zvoliť podľa vlastného uváženia. Emitent je povinný takéto rozhodnutie oznámiť Majiteľom Dlhopisov v súlade s článkom 21. najskôr 60 (slovom šesťdesiat) dní a najneskôr 30 (slovom tridsať) dní pred príslušným Dátumom predčasnej splatnosti Emisie.

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

Emitent je povinný k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie podľa tohto ustanovenia vyplatiť každému Majiteľovi Dlhopisov (i) 100 % (slovom sto percent) Menovitej hodnoty, (ii) prípadnú pomernú časť úrokového výnosu a (iii) ak je uvedený v Konečných podmienkach, mimoriadny výnos vo výške **[Výška mimoriadneho výnosu v %]**. Na takéto predčasné splatenie Emisie sa primerane použijú ustanovenia článku 12. a článku 14.]

alebo

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

14. Platobné podmienky

Finančné centrum: [●]

ČASŤ B: USTANOVENIA DOPLŇUJÚCE PODMIENKY PONUKY A DODATOČNÉ INFORMÁCIE

9.1 Podmienky ponuky

Vedúci manažér: [●]

Vedúci spolumanažéri: [●]

Zmluva o upísaní alebo umiestnení Dlhopisov: [●]

Typ ponuky: *Výber alternatív:*
[verejnou ponukou v Slovenskej republike] alebo
[ponukou, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt]

Ponuka je určená: *Výber alternatív:*
[fyzickým osobám] alebo [právnickými osobám] alebo
[fyzickým a právnickým osobám] alebo [kvalifikovaným
investorom] alebo [obmedzenému okruhu osôb, a to menej
ako 150 (slovom stopäťdesiat) fyzickým osobám alebo
právnickým osobám, ktoré nie sú kvalifikovanými
investormi]

Dátum začiatku ponuky: [●]

Dátum ukončenia ponuky: [●]

Dátum ukončenia predĺženej ponuky: [●]

Emisný kurz: [●]

Informácia o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV): [●]

Výnos do splatnosti: [●]

Odhadovaný čistý výnos z Emisie: [●]

Odhadovaná výška provízií za upísanie alebo umiestnenie: [●]

Informácie týkajúce sa vydávania po tranžiach: [●]

Výber alternatív z Podmienok:

Podmienky Verejnej ponuky³

Minimálna a maximálna výška objednávky: [●]

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

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

V Bratislave dňa [●].

[meno a priezvisko]
[konateľ]

[meno a priezvisko]
[konateľ]

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.

Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Emitenta

Emitent nie je k dátumu vyhotovenia Základného prospektu platobne neschopný, ani k tomuto dňu neevviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb. Od dátumu zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 28. februáru 2026 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Emitenta. K dátumu vyhotovenia Základného prospektu neudelila Emitentovi na jeho žiadosť alebo v spolupráci s ním ratingové hodnotenie žiadna ratingová agentúra.

11.3 PREHLAD PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI EMITENTA

Hlavné činnosti Emitenta

Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie úverov a poskytovanie pôžičiek alebo iných foriem financovania spriazneným spoločnostiam v Skupine HB Reavis. Emitent je účelová projektová spoločnosť založená najmä za účelom vydávania dlhopisov, vrátane čiastočného financovania Skupiny HB Reavis.

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.

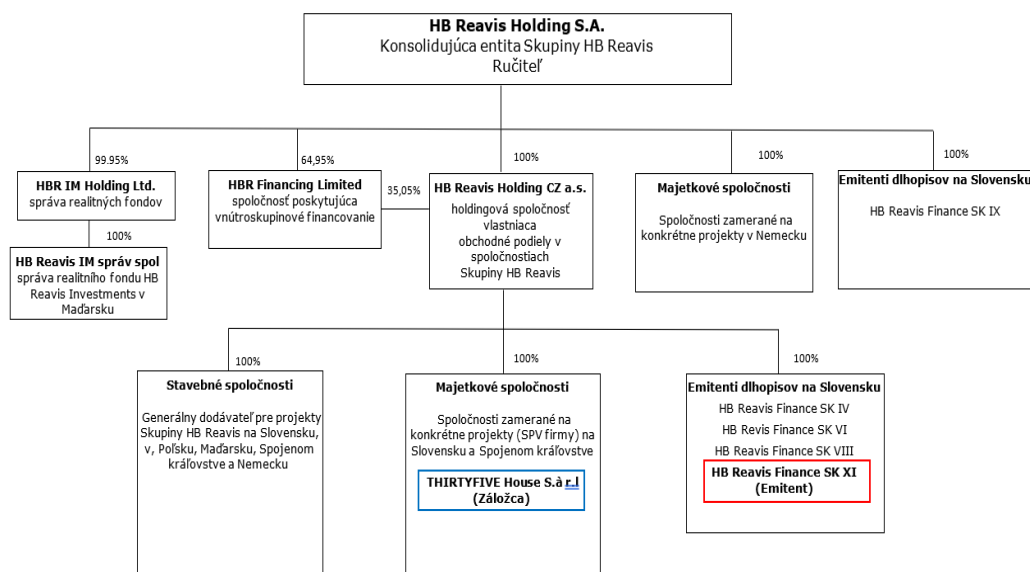
11.4 ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA

Pozícia Emitenta v skupine

Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť HB Reavis Holding CZ a.s., so sídlom Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 171 42 105, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka 27286, ktorá vlastní 100 % obchodný podiel Emitenta (ďalej aj **Spoločník**).

Organizačná štruktúra skupiny

Nižšie je uvedená zjednodušená organizačná štruktúra Skupiny HB Reavis a začlenenie Emitenta, Spoločníka a Ručiteľa v nej s vyznačením podielu na základnom imaní a hlasovacích právach. Vo všetkých spoločnostiach Skupiny HB Reavis je výška podielu na základnom imaní totožná s podielom na hlasovacích právach.



Závislosť Emitenta od subjektov zo Skupiny HB Reavis

Emitent bol založený za účelom vydávania Dlhopisov a poskytovania pôžičiek a úverov subjektom zo Skupiny HB Reavis, najmä na čiastočné financovanie 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.

69

Tomáš Krajčír

Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:

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

Dozorná rada Emitenta

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

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

Členkami dozornej rady Emitenta sú Ing. Katarína Baluchová, Ing. Eva Petrádesová a PhDr. Libuša Maxim. Kontaktnou adresou členiek dozornej rady je sídlo Emitenta. Členky dozornej rady vykonávajú funkciu od vzniku Emitenta a sú zvolení na dobu neurčitú. Prehľad relevantných údajov o členoch dozornej rady je uvedený nižšie:

Ing. Katarína Baluchová

Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:

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

Okrem pôsobenia vo funkcii člena dozornej rady Emitenta pôsobí Katarína Baluchová vo funkcii člena dozornej rady iných emitentov Skupiny.

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 dlhoročné skúsenosti 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 Petrádesová vo funkcii člena dozornej rady iných emitentov Skupiny.

PhDr. Libuša Maxim

Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie:

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

Okrem pôsobenia vo funkcii člena dozornej rady Emitenta pôsobí Libuša Maxim vo funkcii člena dozornej rady iných emitentov Skupiny.

Konflikty záujmov správnych, riadiacich a dozorných orgánov

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

11.8 SPOLOČNÍK**Ovládanie Emitenta**

Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je Spoločník. Emitent je nepriamo vlastnený a ovládaný Ručiteľom, ktorý vlastní 100 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach v Spoločníkovi.

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

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

Dohody, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Emitentom

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

11.9 FINANČNÉ INFORMÁCIE, TÝKAJÚCE SA AKTÍV A ZÁVÄZKOV, FINANČNEJ SITUÁCIE A ZISKOV A STRÁT EMITENTA

Emitent vypracoval auditovanú individuálnu účtovnú závierku k 28. februáru 2026, zostavenú v súlade so SAS. Správa audítora tvorí súčasť tejto účtovnej závierky Emitenta.

Tieto finančné údaje Emitenta sú dostupné v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://hbreavis.com/bond/hb-reavis-finance-sk-xi/>.

11.10 SÚDNE A ROZHODCOVSKÉ KONANIA

Emitent nikdy nebol účastníkom žiadneho správneho, 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 prebiehalo alebo mohlo hroziť.

11.11 VÝZNAMNÁ ZMENA FINANČNEJ SITUÁCIE EMITENTA

Odo dňa zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta zostavenej k 28. februáru 2026 v súlade so SAS nenastali žiadne významné zmeny alebo skutočnosti vo finančnej alebo v obchodnej situácii Emitenta.

11.12 VÝZNAMNÉ ZMLUVY

K dátumu vyhotovenia Základného prospektu nemá Emitent uzavretú žiadnu významnú zmluvu.

Predpokladá sa, že Emitent uzatvorí s niektorými spoločnosťami zo Skupiny HB Reavis zmluvy o pôžičke, resp. úvere alebo iné zmluvy obdobného charakteru, na základe ktorých im poskytne časť alebo celý výťažok z emisie Dlhopisov formou úročenej pôžičky, resp. úveru, resp. inej finančnej odplaty. Okrem uvedeného neeviduje zmluvy uzatvorené mimo zvyčajného výkonu činnosti Emitenta, ktoré by mohli ovplyvniť schopnosť Emitenta splniť si svoje záväzky voči Majiteľom Dlhopisov.

Skupina 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 v novembri 2016 otvorila moderné nákupné centrum Aupark v Hradci Králové. Skupina v septembri 2021 dokončila výstavbu a otvorila dvere svojho multifunkčného projektu Stanica Nivy, ktorý spája retailovú schému s autobusovou stanicou v centrálnej lokalite Bratislavy.

V minulosti Skupina 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.

Skupina sa stala jedným z najväčších developerov administratívnych nehnuteľností v Európe podľa prenajímateľnej plochy dokončených projektov. Od svojho vzniku Skupina vybudovala 51 projektov v segmentoch kancelárskych, maloobchodných a priemyselných nehnuteľností s celkovou prenajímateľnou plochou takmer 1,7 milióna m².

Nasledujúca tabuľka znázorňuje prehľad doručených projektov Skupiny podľa typu projektu a krajiny. Tabuľka bola pripravená na základe dát z 31. decembra 2025 (Zdroj: HB Reavis manažment):

Projekt	Kancelárie (tis. m ²)	Retail (tis. m ²)	Logistika (tis. m ²)	Spolu (tis. m ²)
Slovensko	474,8	231,8	117,5	824,1
Poľsko	482,9	-	-	482,9
Česko	79,1	23,0	58,0	160,1
Maďarsko	96,9	-	-	96,9
Spojené kráľovstvo	62,2	-	-	62,2
Nemecko	47,6	-	-	47,6
Spolu	1 243,5	254,8	175,5	1 673,8

Slovensko

Slovensko je domovským trhom Skupiny, kde Skupina postavila a prenajala 15 kancelárskych projektov (City Business Center, Twin City, Aupark Tower, a iné), 5 retailových projektov a 3 logistické centrá s celkovou prenajímateľnou plochou takmer 824 000 m². Väčšina z týchto projektov bola odpredaná inštitucionálnym investorom, ako sú Unibail-Rodamco-Westfield, Heitman, Generali, NEPI Rockcastle a skupina Macquarie alebo odčlenená do portfólia HB Reavis Investments.

V súčasnosti Skupina na Slovensku vlastní projekty generujúce príjmy a portfólio viacerých non-core projektov a jeden projekt v príprave (viac informácií v časti „Prehľad portfólia nehnuteľností Skupiny podľa fázy výstavby“).

Poľsko

Skupina vstúpila na poľský trh v roku 2008 a aktivity Skupiny sa od začiatku sústredili na kancelárske projekty v hlavnom meste Varšave. Skupina zrealizovala spolu 13 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). Tieto projekty boli predané inštitucionálnym investorom ako sú Savills alebo Mapletree.

Najnovšími projektami dokončenými v Poľsku boli Varso Place (projekt pozostávajúci z troch administratívnych budov vrátane Varso Tower, najvyššej budovy v EÚ) a Forest (pozostávajúci z dvoch budov). Projekty boli v decembri 2022 odčlenené do portfólia HB Reavis Investments.

V súčasnosti Skupina nemá v Poľsku žiadne aktívne projekty. Poľský trh však považuje za perspektívny a v prípade identifikácie vhodnej investičnej príležitosti, ktorá bude komerčne opodstatnená, je pripravená využiť svoje lokálne skúsenosti a know-how na realizáciu nových developerských projektov.

Česko

Skupina vstúpila na český trh v roku 2007 a zrealizovala 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); dva logistické projekty: logistické centrum Lovosice (predaný v roku 2017) a logistický projekt Air Cargo Ostrava-Mošnov (predaný v roku 2016); a jedno obchodné centrum pod značkou Aupark v krajskom meste Hradec Králové. Tieto projekty boli predané inštitucionálnym investorom ako sú Aviva Investors alebo REICO.

V súčasnosti Skupina v Českej republike nevykonáva developerskú činnosť. Jej pôsobenie v Českej republike má holdingový charakter a z Českej republiky sú zabezpečované vybrané riadiace a organizačné činnosti Skupiny vrátane prijímania strategických rozhodnutí na úrovni Skupiny.

Maďarsko

Od svojho vstupu na maďarský trh v roku 2007 sa Skupina HB Reavis zameriavala výlučne na kancelárske projekty v hlavnom meste krajiny Budapešti, kde doručila tri projekty: Váci Corner Offices (predaný v roku 2016), Agora Tower a Agora HUB (odčlenené do portfólia HB Reavis Investments v decembri 2022).

V súčasnosti Skupina v Maďarsku nepôsobí.

Spojené kráľovstvo

Skupina vstúpila na londýnsky trh nehnuteľností v roku 2013 akvizíciou pozemku so starou kancelárskou budovou na ulici 33 King William Street v londýnskej časti City a výstavba novej kancelárskej budovy 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.

Od svojho vstupu na londýnsky trh nehnuteľností k 31. decembru 2025, Skupina zrealizovala celkom päť kancelárskych projektov (33 Central predaný v roku 2017), 20 Farringdon (predaný v roku 2020), Cooper & Southwark (predaný v roku 2018), Bloom Clerkenwell (odčlenený v roku 2022 do portfólia HB Reavis Investments) a Worship Square (predaný v roku 2024 HB Reavis Investments).

V súčasnosti Skupina v Spojenom kráľovstve vlastní portfólio nehnuteľností v príprave (viac v časti „Prehľad portfólia nehnuteľností Skupiny podľa fázy výstavby“).

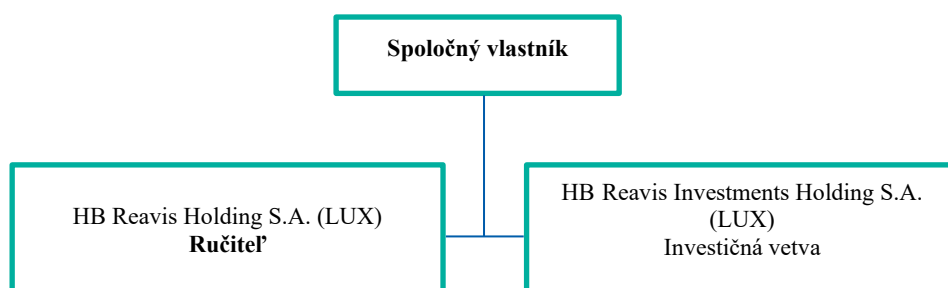
Nemecko

Skupina vstúpila na nemecký trh v roku 2017. Koncom roka 2021 Skupina v Nemecku dokončila svoj prvý projekt DSTRCT, ktorý bol v decembri 2022 odčlenený do portfólia skupiny HB Reavis Investments, pričom Skupina v projekte naďalej vlastní minoritný majetkový podiel. Skupina v súčasnosti v Nemecku vlastní portfólio nehnuteľností v príprave (viac informácií v časti „Prehľad portfólia nehnuteľností Skupiny podľa fázy výstavby“).

Reorganizácia

Spoločnosť HB Reavis Holding S.A. sa v ostatných rokoch rozhodla oddeliť správcovské aktivity od developerských a v novembri 2022 formálne dovŕšila odčlenenie správcovských aktivít a významnej časti investičných aktív do Skupiny HB Reavis Investments (ďalej len **Reorganizácia**). Skupina HB Reavis Investments a spoločnosť HB Reavis Holding S.A. majú spoločnú ovládajúcu osobu.

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



Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa

Ručiteľ nie je k dátumu vyhotovenia Základného prospektu platobne neschopný, ani k tomuto dňu neeviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb. Od dátumu zostavenia neauditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa k 30. júnu 2025 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa. K dátumu vyhotovenia Základného prospektu neudelila Ručiteľovi na jeho žiadosť alebo v spolupráci s ním ratingové hodnotenie žiadna ratingová agentúra.

12.3 PREHĽAD PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI RUČITEĽA

Hlavné činnosti Ručiteľa, stratégia a obchodný model Skupiny

V súčasnosti sa Skupina zameriava hlavne na výstavbu komerčných nehnuteľností slúžiacich na prenájom, s administratívnym, obchodným, rezidenčným alebo zmiešaným účelom využitia. Príkladom je strategické rozhodnutie rozšírenia svojej činnosti do segmentu účelovo budovaného študentského bývania (v angličtine Purpose Built Student

Accommodation, ďalej len **PBSA**) prostredníctvom prípravy nového projektu v Londýne, ktorý považuje za atraktívny najmä z dôvodu silného dopytu po tomto type ubytovania, ako aj dostupnosti finančných zdrojov určených pre tento segment.

Stratégia Skupiny

Strategickým cieľom Skupiny je vytvárať architektonicky a urbanisticky kvalitné projekty v strategicky významných lokalitách, s vysokým štandardom spracovania, technického vybavenia a kvality vnútorného prostredia a poskytovaných služieb, ktoré sú udržateľné a prinášajú trvalú hodnotu mestám, nájomcom aj spoločnosti. Návrh budov, ich funkcií a služieb vychádza z analýzy správania, potrieb a očakávaní nájomcov, s cieľom vytvárať prostredie, ktoré podporuje produktivitu a fyzické aj duševné zdravie ľudí, sociálne vzťahy a celkovú kvalitu pracovného prostredia.

Primárnym cieľom Skupiny nie je dlhodobá správa nehnuteľností. Dokončené projekty sú určené prednostne na predaj do investičnej vetvy HB Reavis. Zdroje získané predajom projektov Skupina predovšetkým reinvestuje do projektov vo fáze prípravy alebo nových projektov alebo na zníženie celkového zadlženia Skupiny, prípadne na iné účely.

Skupina zároveň vlastní portfólio nehnuteľností generujúcich príjmy, ktorého účelom je zabezpečenie stabilných prevádzkových peňažných tokov. V závislosti od vývoja trhových podmienok Skupina nevylučuje optimalizáciu alebo prípadný odpredaj tohto portfólia.

Obchodný model

Obchodný model Skupiny vychádza z jej strategických cieľov, ktoré sú úzko prepojené so strategickými cieľmi HB Reavis Investments, primárneho odberateľa dokončených projektov. Skupina preto pri realizácii svojho obchodného modelu využíva vlastné interné zdroje, no zároveň zdieľa zdroje HB Reavis Investments, a to najmä v oblasti lízingu, správy a manažmentu nehnuteľností a podporných činnostiach.

Zdieľanie zdrojov a úzka spolupráca medzi oboma skupinami HB Reavis zabezpečujú kontinuálny prenos informácií a know-how súvisiacich s vývojom, realizáciou a prevádzkou projektov, čo umožňuje efektívne postúpenie znalostí o projekte na nového vlastníka (HB Reavis Investments) pri predaji projektu.

Hlavné aktivity obchodného modelu

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 neustále monitoruje investičné príležitosti na všetkých trhoch, na ktorých aktívne pôsobí a starostlivo analyzuje prípadné investície. Skupina 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 predstavenstvom Ručiteľa. Skupina 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.

Vývoj produktov, konceptuálny dizajn a proces získania povolení

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

Projekty vo fáze prípravy – aktivity Skupiny 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 a prijatí finálneho interného rozhodnutia začať výstavbu je projekt preklasifikovaný do skupiny **Projekty vo fáze výstavby** a zahajuje sa jeho samotná výstavba.

Skupina kladie veľký dôraz na vývoj produktov a konceptuálny dizajn, o ktorý sa stará tím zameraný na navrhovanie produktov a plánovanie pracovných priestorov, ktorý integruje skúsenosti s klientmi a technické inovácie do produktov Skupiny. Skupina 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 projektoch.

Stavebný manažment

Výstavba projektu zahŕňa všetky činnosti potrebné na úspešné dokončenie výstavby od stavebného obstarávania, uzatvárania zmlúv a riadenia subdodávateľov a súvisiacej logistiky cez riadenie výstavby na mieste až po technický dozor

s cieľom zabezpečiť kontrolu nákladov, kvality a časového harmonogramu v súlade s pôvodnou analýzou uskutočniteľnosti. Fáza výstavby projektu sa považuje za ukončenú po dokončení stavby 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 vykonávajú v čase po uzavretí nájomných zmlúv a pred odovzdaním priestorov, pokiaľ tieto práce pre nájomcu zabezpečuje Skupina.

Generálny dodávateľ stavby môže byť subjekt vo vlastníctve Skupiny (integrovaný generálny dodávateľ) alebo nezávislý externý subjekt. V minulosti Skupina realizovala výstavbu svojich projektov predovšetkým prostredníctvom integrovaného generálneho dodávateľa, ktorý zabezpečoval riadenie dodávateľov a subdodávateľov a zabezpečoval celý rozsah činností potrebných na úspešné dokončenie výstavby. Tento model umožňoval Skupine udržiavať vysokú mieru kontroly nad nákladmi, kvalitou a harmonogramom výstavby, ako aj flexibilne reagovať na požiadavky nájomcov aj po začatí výstavby. Skupina je aj v súčasnosti schopná fungovať v tomto integrovanom modeli, najmä v prípadoch, keď rozsah, komplexnosť alebo objem developerských projektov odôvodňujú zachovanie zvýšenej miery priamej kontroly nad procesom výstavby. V prípade nižšieho objemu developerskej činnosti však Skupina flexibilne využíva aj štandardný model výstavby prostredníctvom nezávislého externého generálneho dodávateľa, pričom si zachováva primeraný dohľad nad realizáciou projektu.

Lízing

Skupina využíva vlastné lízingové tímy a zároveň spolupracuje s lízingovými tímami HB Reavis Investments (ďalej len **lízingové tímy**). Lízingové tímy pôsobia na miestnej úrovni a pozostávajú z odborníkov so znalosťou príslušných trhov v krajinách, v ktorých Skupina alebo HB Reavis Investments pôsobia, pričom sú priebežne podporované externými lízingovými agentmi. Pokrývajú celý proces prenájmu, od ponuky priestorov a získania prvých nájomcov, cez riadenie podmienok nájomných zmlúv, až po ich predĺženie alebo opätovné prenajatie priestorov. Počas rokovaní s potenciálnymi nájomcami môže Skupina ponúkať nájomné stimuly, ako sú nájomné prázdniny (obdobia, počas ktorých nájomca nemusí platiť prenajímateľovi nájomné), zníženie alebo postupné zvyšovanie nájomného, prípadne investičné príspevky na úpravy priestorov. Forma a výška týchto stimulov závisí najmä od významu nájomcu pre projekt a od konkurenčného prostredia na danom trhu. Lízingové tímy v spolupráci s internými tímami Skupiny zabezpečujú vyváženie požiadaviek nájomcov a finančných očakávaní Skupiny.

Správa a manažment nehnuteľností

Skupina vykonáva s využitím tímov HB Reavis Investments správu svojho portfólia nehnuteľností generujúcich príjmy. Tieto činnosti si vyžadujú častý kontakt s nájomcami tak, aby ich pobyt v budove zodpovedal ich očakávaniam. Niektoré činnosti oddelenia správy budov sa prelínajú s činnosťami lízingových tímov a spolu zabezpečujú predĺženia končiacich nájomných zmlúv a hľadanie nových nájomcov. Aktivity ako fakturácia, inkaso nájomného, správa majetku konkrétnej budovy a technická údržba budovy sú čisto v kompetencii oddelenia správy budovy.

Odpredaje

Primárnym odberateľom dokončených projektov je skupina HB Reavis Investments. Proces odpredaja projektov Skupiny vedie skúsený interný tím manažérov a právnikov, ktorý v prípade potreby spolupracuje s externými agentmi a poradcami. Procesy odpredaja sú často iniciované manažmentom Skupiny, pričom sa berú do úvahy peňažné toky Skupiny a aktuálne podmienky na trhu. Niektoré transakcie sú iniciované na základe nevyžiadanej ponuky od potenciálneho kupujúceho, ktoré sa posudzujú a realizujú, ak ich schváli predstavenstvo Skupiny.

Od svojho vzniku do 31. decembra 2025 Skupina dokončila predaje 39 projektov s prenajímateľnou plochou takmer 1,1 milióna m² a zrealizovala Reorganizáciu, pri ktorej odčlenila 10 projektov s prenajímateľnou plochou 397 tisíc m².

ESG Stratégia

Certifikácia budov

Budovy majú významný vplyv na kvalitu života, komfort a zdravie ľudí. V skutočnosti je nevyhnutné, aby firmy poskytovali pracovné priestory, ktoré podporujú zdravie a produktivitu zamestnancov. Skupina považuje komfort za základ zdravého pracovného života a je presvedčená, že tým, že vytvára budovy s kvalitným prostredím, pomáha svojim klientom dosahovať ich obchodné úspechy prostredníctvom zdravších, šťastnejších a angažovanejších zamestnancov. Skupina jednoznačne vidí rastúci dopyt klientov po trvalo udržateľných priestoroch s energetickou efektívnosťou prevádzkových nákladov a nákladov na údržbu, a berie túto požiadavku do úvahy pri dizajnovaní a následnom developmente projektov.

Všetky projekty Skupiny od roku 2011 získali alebo sú v procese získania certifikátov udržateľnej výstavby BREEAM (resp. DGNB v Nemecku) a od roku 2016 aj certifikácie WELL, ktorá certifikuje sériu funkcií na podporu pohody a zdravia ľudí v budovách.

Jedným z najlepších príkladov prístupu Skupiny je posledný doručený projekt Worship Square v Londýne, ktorý bol navrhnutý a realizovaný ako projekt s cieľom dosiahnuť uhlíkovú neutralitu v oblasti výstavby aj prevádzky v súlade s platným britským regulačným a trhovým rámcom. Skupina si uvedomuje, že výstavba budov má výrazný podiel na celkových emisiách oxidu uhličitého vo svete. Z vlastnej iniciatívy bola preto v lete 2022 zverejnená Stratégia uhlíkovej neutrality (tzv. Net Zero Carbon Strategy) pre aktivity Skupiny v Spojenom kráľovstve. Táto stratégia obsahuje nielen

výpočet uhlíkovej stopy aktivít Skupiny v Spojenom kráľovstve (kompletný rozsah emisií 1, 2 aj 3), ale aj konkrétne ciele dosiahnuteľné do roku 2030 vrátane plánu aktivít na dosiahnutie uhlíkovej neutrality.

Spoločenská zodpovednosť

Stratégia udržateľnosti skupiny (ESG stratégia) zahŕňa činnosti, prístup a definuje záväzky Skupiny v rámci troch pilierov – environmentálneho, sociálneho/spoločenského a riadenia spoločnosti. Po vykonaní posúdenia dvojitej materiality bolo v rámci pilierov udržateľnosti určených trinásť materiálnych oblastí, na ktoré má Skupina vplyv v rámci svojich obchodných aktivít. Prioritne sa zameriava na znižovanie uhlíkovej stopy svojich projektov, znižovanie energetickej spotreby, využívanie obnoviteľných zdrojov energie, udržateľné spracovanie odpadu a rozvoj infraštruktúry pre alternatívnu ekologickú dopravu – podporu cyklistiky, vytváranie atraktívnych podmienok pre peších a podporu elektromobility.

V rámci sociálneho piliera sa Skupina zameriava na podporu zdravia a pohody užívateľov budov a podporu miestnych komunit. Prioritnou témou v rámci sociálneho piliera je tiež podpora osobného rozvoja zamestnancov Skupiny vytváraním vhodných podmienok pre ich intelektuálny a profesijný rast. Prioritou Skupiny v tejto oblasti je budovanie firemnej kultúry, ktorá odráža hodnoty, na ktorých je Skupina založená a vyžaduje tiež zodpovedný prístup aj od svojich obchodných partnerov a dodávateľov. Stratégia ESG odráža hodnoty Skupiny ako zodpovednej spoločnosti a obsahuje zásady, ktoré túto víziu realizujú. Zameriava sa na správu a riadenie spoločnosti, otvorenú kultúru, v ktorej môžu zamestnanci slobodne hovoriť, vyjadrovať sa a prispievať svojimi nápadmi, a mať vplyv dokonca aj na to, akých dodávateľov si Skupina vyberá (uprednostňuje podobne zmýšľajúcich a zodpovedných dodávateľov).

Skupina využíva vo svojom riadení manažérske systémy pre udržateľnosť na základe ISO 14001:2015 a vyvinula tiež vlastné štandardy udržateľnosti. Skupina pravidelne vyhodnocuje ESG ciele a zverejňuje na svojich stránkach ESG report.

Financovanie viazané na udržateľnosť

Skupina integruje svoju ESG stratégiu aj do oblasti financovania a využíva finančné nástroje viazané na udržateľnosť (sustainability linked financing). Cieľom takýchto nástrojov je prepojiť vybrané finančné podmienky s plnením vopred definovaných ukazovateľov výkonnosti v oblasti ESG, a tým podporiť realizáciu dlhodobých strategických cieľov Skupiny v oblasti udržateľnosti.

Skupina uzatvorila s niektorými financujúcimi bankami úverové zmluvy viazané na udržateľnosť, v ktorých sú určité ekonomické podmienky úveru naviazané na dosahovanie dohodnutých ESG ukazovateľov. Tieto ukazovatele sa týkajú znižovania emisií skleníkových plynov, zvyšovania počtu nových projektov, ktoré spĺňajú požiadavky taxonómie EÚ pre environmentálny cieľ adaptácie na zmenu klímy a zvyšovania počtu projektov, ktoré dosiahnu požadovanú úroveň certifikácie WELL Building Standard.

Skupina považuje financovanie viazané na udržateľnosť za dôležitý nástroj na posilnenie internej zodpovednosti za ESG výkonnosť a zosúladenie záujmov s veriteľmi.

Prehľad portfólia Skupiny

Prehľad portfólia nehnuteľností Skupiny podľa fázy výstavby

Skupina 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 k dátumu Základného prospektu na základe dát z 31. decembra 2025 po oddelení časti portfólia (Zdroj: HB Reavis manažment):

Projekt	Plocha (tis. m ²) ⁽¹⁾	FMV ⁽²⁾ (mil. EUR)
Portfólio generujúce príjmy	153,5	558,0
Portfólio vo fáze prípravy	148,2	456,7
Non-core portfólio	-	65,1
Celkom	301,7	1 079,8

Poznámky:

- (1) Plocha uvádzaná pri kancelárskych budovách predstavuje prenajímateľnú plochu (GLA), pri segmente PBSA a mix celkovú plochu budovy (GBA);
- (2) Trhová hodnota.

Portfólio generujúce príjmy

K dátumu vyhotovenia Základného prospektu Skupina vlastnila a spravovala 2 projekty generujúce príjmy s celkovou prenajímateľnou plochou približne 153 000 m², trhovou hodnotou vo výške približne 558 miliónov EUR a odhadovanou hodnotou z nájmu (ERV) 42 miliónov EUR.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje portfólio generujúce príjmy Skupiny podľa projektov k dátumu vyhotovenia Základného prospektu na základe dát k 31. decembru 2025 (Zdroj: HB Reavis manažment):

Projekt	Segment	Lokalita	Rok dokončenia	Prenajímateľná plocha (tis. m ²)
Apollo BC II	kancelársky	Bratislava, Slovensko	2008	49,3
Stanica Nivy	retail	Bratislava, Slovensko	2021	104,2
Spolu				153,5

Stanica nivy

Projekt Stanica nivy je rozsiahly polyfunkčný mestský development situovaný v širšom centre Bratislavy. Projekt bol vybudovaný na mieste bývalej autobusovej stanice Mlynské Nivy a v rámci jedného integrovaného celku spája komerčné, dopravné a verejné funkcie.

Nákupné centrum tvorí približne 70 000 m² hrubej prenajímateľnej plochy (GLA) (z celkovej plochy integrovaného komplexu približne 104 000 m²) a zahŕňa široký mix maloobchodných prevádzok, gastronomických konceptov (food & beverage), tržnicu s čerstvými potravinami a zákaznícke služby.

Integrovaná, plne zmodernizovaná medzinárodná autobusová stanica sa nachádza prevažne pod úrovňou terénu a predstavuje kľúčovú funkčnú súčasť projektu, pričom slúži ako jeden z hlavných dopravných uzlov v Slovenskej republike.

Projekt zahŕňa verejne prístupnú zelenú strechu, ktorá poskytuje verejný park, bežeckú dráhu, komunitné záhrady, detské ihriská a oddychové zóny so sedením.

V súčasnosti prebiehajú na prvom podzemnom podlaží projektu stavebné úpravy a optimalizácia priestorov autobusovej stanice, ktorých cieľom je prispôbiť rozsah a dispozičné riešenie stanice reálnej vytlačenej prevádzky, a tým podporiť udržateľnejší prevádzkový model pri zachovaní štandardu cestovania. Optimalizáciou sa uvoľní približne 10 000 m² plochy, ktorá bude využitá pre nové obchodné prevádzky a služby. Práce sa začali v lete 2025 a plánované sú do konca roka 2026.

V súlade so stratégiou Skupina podniká kroky smerujúce k postupnému predaju projektu Stanica nivy skupine HB Reavis Investments. Transakcia k dátumu vyhotovenia Základného prospektu nebola dokončená, predpokladá sa, že projekt Skupina predá po častiach. Získané prostriedky Skupina využije na realizáciu svojich strategických cieľov uvedených v časti „Prehľad finančných záväzkov Ručiteľa“.

Apollo Business Center II

Apollo Business Center II je etablovaný kancelársky projekt nachádzajúci sa na Prievozskej ulici v Bratislave, približne do 10 minút chôdze od Stanice nivy. Projekt tvorí kancelársky komplex pozostávajúci z viacerých budov, určený na dlhodobé administratívne využitie, s nadväzným technickým zázemím a parkovaním priamo v areáli. Nehnuteľnosť má dobrú dostupnosť do centra mesta a na hlavné dopravné ťahy.

Portfólio projektov vo fáze prípravy

K dátumu vyhotovenia Základného prospektu mala Skupina v rôznych fázach plánovania a v procese získavania povolení piatich schém s celkovou odhadovanou plochou (po získaní územných rozhodnutí a stavebných povolení) okolo 148 000 m².

Nasledujúca tabuľka uvádza projekty, ktoré boli v prípravnej fáze k dátumu vyhotovenia Základného prospektu na základe dát k 31. decembru 2025 (Zdroj: HB Reavis manažment):

Projekt	Segment	Lokalita	Plánované dokončenie ⁽²⁾	Plocha tis. m ²⁽³⁾
One Waterloo ⁽¹⁾	mix	Londýn	2030 ⁺	69
Leake Street	PBSA	Londýn	2029	7
PLTFRM	kancelársky	Berlín	2030 ⁺	30
Central Tower Berlin	mix	Berlín	2030 ⁺	32
Svätoplukova	kancelársky	Bratislava	2030 ⁺	10
Spolu				148

Poznámky:

- (1) Predpokladaná plocha projektu One Waterloo sa oproti predchádzajúcim zverejneniam znížila v dôsledku zámeru zmeniť koncept z čisto kancelárskej schémy na schému zmiešaného využitia, viď popis projektu nižšie;
- (2) Rok plánovaného dokončenia predstavuje najbližší možný termín na základe predpokladov, ktoré sú manažmentu Skupiny dostupné ku dňu Základného prospektu;
- (3) Plocha uvádzaná pri kancelárskych budovách predstavuje prenajímateľnú plochu (GLA), pri segmente PBSA a mix celkovú plochu budovy (GBA).

Londýn, Spojené kráľovstvo

Oba londýnske projekty sa nachádzajú v londýnskej mestskej časti (borough) Lambeth. Pozemky sa nachádzajú v bezprostrednej blízkosti stanice London Waterloo, ktorá patrí medzi najväčšie dopravné uzly v Spojenom kráľovstve. Stanica poskytuje vnútroštátne železničné spojenia na južné pobrežie a do juhozápadnej časti Anglicka a zároveň umožňuje prístup k londýnskeму metru prostredníctvom viacerých liniek. Takáto úroveň dopravnej dostupnosti radí lokalitu medzi najlepšie dostupné miesta v centrálnom Londýne.

10 Leake Street

10 Leake Street je prvým projektom Skupiny v segmente účelovo vybudovaného študentského ubytovania (PBSA) situovaným vo štvrti Waterloo v Londýne. Lokalita sa nachádza v pešej dostupnosti od King's College London a London School of Economics, čo podporuje dlhodobu stabilnú dopyt zo strany domácich aj zahraničných študentov.

Projekt v súčasnosti tvorí šesťpodlažná administratívna budova postavená v roku 1906. Prestavba zahŕňa odstránenie existujúcej budovy a výstavbu 17-podlažnej budovy s kapacitou 233 lôžok, s vyváženým mixom štúdiových jednotiek a zdieľaných bytových jednotiek. Projekt poskytne komplexnú ponuku vybavenosti, vrátane recepcie a vstupnej haly, študijných a spoločenských priestorov, fitness zariadení, vonkajších pobytových plôch a strešných terás.

Skupina získala povolenie na demoláciu existujúcej stavby, pričom začiatok demolácie je plánovaný v druhej polovici roka 2026. Skupina podniká kroky na získanie konečného povolenia na výstavbu novej budovy. Ukončenie stavebných prác je plánované v roku 2029.

One Waterloo

Akvízia projektu Waterloo je najväčšou investíciou skupiny v Spojenom kráľovstve. Vzhľadom na charakter lokality a dispozície existujúcej stavby Skupina posudzuje zmenu pôvodného zámeru výstavby čisto kancelárskeho projektu na výstavbu projektu so zmiešaným využitím (mixed-use), kombinujúci ubytovacie, hotelové, komerčné a verejné funkcie. Skupina preto plánuje iniciovať proces opätovného povoľovania pre projekt zmiešaného využitia. Projekt zmiešaného využitia počíta s realizáciou dvoch fáz: opätovné využitie a rekonštrukcia existujúcej stavby (Fáza I) v kombinácii s novou výstavbou (Fáza II).

Fázy

Fáza I zahŕňa obnovu existujúcich budov: Veža (Tower) – približne 12 tis. m² hotelových priestorov, Blok 1 – približne 9 tis. m² kancelárskych priestorov, Blok 2 – približne 24 tis. m² priestorov PBSA a výstavbu retailového pavilónu (približne 0,6 tis. m²).

Fáza II zahŕňa výstavbu nových budov, ktoré vyplnia konečnú schému zmiešaného využitia pridaním dodatočnej kapacity bývania typu co-living a kancelárskych priestorov. Nová budova 1 má tvoriť približne 17 tis. m² priestorov co-living, Nová budova 2 má tvoriť približne 4 tis. m² kancelárskych priestorov a nadväzujúca retailová plocha má tvoriť približne 2 tis. m².

Prvky využitia projektu

Študentské ubytovanie (PBSA)

Účelovo vybudované študentské ubytovanie (PBSA) je navrhované ako kľúčová súčasť schémy Fázy I. Jednotky PBSA majú byť umiestnené v Bloku 2 existujúcej budovy, kde existujúca nosná konštrukčná sieť a rozmery podlažia vyhovujú usporiadaniu do zdieľaných bytových jednotiek aj do formátu štúdiových apartmánov. Prvok PBSA má reagovať na dopyt zo strany blízkych vysokoškolských inštitúcií nachádzajúcich sa v bezprostrednej blízkosti lokality.

Hotel

Hotelová funkcia je navrhovaná v existujúcej budove Veža, kde existujúca konštrukčná konfigurácia umožňuje dispozičné riešenie vhodné pre hotelové využitie. Hotelová časť je plánovaná tak, aby fungovala popri študentskom ubytovaní, pričom ťaží zo spoločnej blízkosti verejnej dopravy a okolitých kultúrnych a komerčných vybaveností.

Kancelárie

Blok 1 je súčasťou existujúcej budovy, ktorá historicky zahŕňala kancelárske plochy. Existujúca nosná konštrukčná sieť a konfigurácia podlažia Bloku 1 umožňujú realizáciu kancelárskych dispozícií.

Co-living (PBSL)

PBSL predstavuje účelovo navrhnuté zdieľané bývanie, pričom štúdiové byty majú typicky približne 22 m² a dopĺňajú ich spoločné komunitné priestory (napr. plnohodnotná kuchyňa, spoločenská miestnosť a pod.). Nová budova 1 má byť realizovaná ako budova typu co-living.

Berlín, Nemecko

PLTFRM.Berlin

PLTFRM.Berlin je plánovaný kancelársky development situovaný priamo v susedstve stanice Berlin Ostbahnhof v mestskej časti Friedrichshain. Lokalita poskytuje výbornú dopravnú dostupnosť na Berlin Hauptbahnhof, do širšej metropolitnej oblasti aj na letisko Berlin Brandenburg a zároveň profituje z blízkosti zóny Mediaspree a obchodno-kreatívnych štvrtí Friedrichshain.

Projekt je navrhnutý ako tri vzájomne prepojené kancelárske budovy tvoriace jeden komplex, pričom prevládajúcim využitím sú kancelárske priestory a na úrovni prízemia sú plánované retailové a gastronomické prevádzky. Skupina má pre projekt vydané povolenie na realizáciu, avšak práce neplánuje začať skôr ako v roku 2028.

Central Tower Berlin

Lokalita projektu Central Tower Berlin sa nachádza v mestskej časti Mitte v centre Berlína, v blízkosti stanice S-Bahn/U-Bahn Jannowitzbrücke, ktorá poskytuje priame spojenie do centra Berlína.

Projekt Central Tower Berlin má byť realizovaný ako zmiešaná výšková budova s približnou výškou 105 metrov a 28 nadzemnými podlažiami, pričom prevládajúcim využitím majú byť kancelárske priestory doplnené o servisované apartmány, gastronomické/retailové prevádzky a ďalšie komunitné orientované prvky zmiešaného využitia.

Skupina podniká kroky na získanie povolenia pre schému zmiešaného využitia. Predpokladaný začiatok developmentu nie je skôr ako v roku 2029.

Bratislava, Slovensko

Svätoplukova

Projekt Svätoplukova je plánovaný kancelársky development situovaný na Svätoplukovej ulici v Bratislave. Projekt má byť prepojený so Stanicou nivy, existujúcim aktívom Skupiny generujúcim príjem.

Plánovaná schéma zahŕňa administratívnu budovu s retailovými priestormi na úrovni prízemia, usporiadanú na deviatich nadzemných podlažiach. Povoľovací proces prebieha a dokončenie developmentu sa očakáva po roku 2030.

Non-core portfólio

K dátumu vyhotovenia Základného prospektu Skupina vlastnila pozemky a nehnuteľnosti v celkovej hodnote takmer 65 miliónov EUR, ktoré v súčasnosti neplánuje developovať. Na niektorých z týchto projektov však môže vykonávať činnosti súvisiace s povoľovacími procesmi. Tieto projekty sú v závislosti od trhových podmienok primárne určené na predaj, pričom Skupina nevyklučuje ich prípadný development v budúcnosti.

Jedným z týchto projektov je DSTRCT II v Nemecku. Skupina uzatvorila kúpnu zmluvu na prevod vlastníckeho práva k tomuto projektu, ktorej účinnosť je podmienená splnením odkladacích podmienok, najmä získaním príslušného stavebného povolenia. Skupina predpokladá, že v priebehu roka 2026 dôjde k splneniu týchto odkladacích podmienok a následne k odpredaju projektu.

12.4 ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA

Pozícia Ručiteľa v skupine

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

Organizačná štruktúra Skupiny

Organizačná štruktúra Skupiny je uvedená v časti 11.4 Základného prospektu.

Závislosť Ručiteľa od subjektov zo Skupiny

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

12.5 INFORMÁCIE O TRENDCH

Od dátumu poslednej zverejnenej neauditovanej konsolidovanej priebežnej účtovnej závierky Ručiteľa k 30. júnu 2025 pripravenej v súlade s IAS 34 do dátumu tohto Základného prospektu nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene

vyhliadok Ručiteľ a alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii. Bez ohľadu na uvedené, pretrvávajúci ozbrojený konflikt na Ukrajine a región Blízkeho východu a zhoršovanie medzinárodných obchodných vzťahov s USA môžu mať nepriaznivý vplyv na sektor developmentu nehnuteľností v Európe a v Spojenom kráľovstve, najmä prostredníctvom zvýšenej geopolitickej neistoty, volatility cien energií a tlaku na infláciu. Tieto faktory môžu viesť k rastu stavebných nákladov, zhoršeniu dostupnosti a ceny financovania a k odkladaniu investičných rozhodnutí zo strany nájomcov a investorov. Neisté makroekonomické prostredie môže zároveň negatívne ovplyvniť dopyt po nových developerských projektoch a zvýšiť riziko časových sklzov alebo úprav projektových plánov a môže mať nepriaznivý dopad na finančnú situáciu a hospodárenie Ručiteľ a, pričom tento dopad môže byť významný.

12.6 PROGNOZY ALEBO ODHADY ZISKU

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

12.7 SPRÁVNE, RIADIACE A DOZORNÉ ORGÁNY

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

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

Členovia riadiacich a dozorných orgánov Ručiteľ a (Predstavenstvo Ručiteľ a)

Meno manažéra	Typ manažéra	Dátum vzniku funkcie	Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie
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 v Luxembursku.
Gregory Sheppard	manažér A	14. marec 2025	Gregory Sheppard má viac ako 13 rokov skúseností ako ekonomický poradca, z toho 7 rokov pôsobil ako nezávislý riaditeľ luxemburských investičných fondov, ktoré sú obchodované na medzinárodných burzách cenných papierov. Má magisterské vzdelanie v oblasti nehnuteľností a počas svojej kariéry pracoval na projektoch v Nemecku, Francúzsku, Holandsku, Poľsku, Španielsku a Taliansku.
Steven Skinner	manažér B	25. apríl 2024	Steven Skinner má dlhoročné skúsenosti v oblasti developmentu a investícií do komerčných nehnuteľností v medzinárodnom prostredí. Do Skupiny HB Reavis nastúpil v roku 2017, kde sa podieľal na vybudovaní a rozvoji pôsobenia Skupiny na britskom trhu. V roku 2018 bol vymenovaný za generálneho riaditeľa pre Spojené kráľovstvo a následne sa stal členom orgánov Skupiny na skupinovej úrovni. Pred nástupom do Skupiny HB Reavis pôsobil na vedúcich pozíciách v oblasti real estate poradenstva, vrátane spoločností Savills a BNP Paribas Real Estate. Má vysokoškolské vzdelanie v oblasti komerčných nehnuteľností.
Ivan Chrenko	manažér D	15. december 2020	Ivan Chrenko je podnikateľom a spoluzakladateľom Skupiny. Od roku 2010 pôsobí vo funkcii predsedu Predstavenstva Ručiteľ a. Od roku 1993 do októbra 2013 bol generálnym riaditeľom Skupiny. Je konečným vlastníkom Skupiny.

Kontaktnou adresou všetkých členov Predstavenstva Ručiteľ a je sídlo Ručiteľ a.

Výkonný riadiaci tím Skupiny

Okrem formálneho predstavenstva Ručiteľ a je Skupina interne riadená výkonným riadiacim tímom.

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

Steven Skinner

Pozri krátky profil p. Skinnera vyššie.

Tomáš Krajčír

Pozri krátky profil p. Krajčíra v časti 11.7 Základného prospektu.

Matúš Lipták

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

Nevýkonný riadiaci tím Skupiny

Na výkonný riadiaci tím dohliada nevýkonný riadiaci tím, ktorý poskytuje nezávislý externý pohľad na obchodné činnosti a stratégiu Skupiny a zúčastňuje sa na schvaľovaní strategických záležitostí, ako sú veľké akvizície a predaje alebo vstup na nové trhy. Nevýkonný riadiaci je reprezentovaný pánom Ivanom Chrenkom.

Konflikty záujmov správnych, riadiacich a dozorných orgánov

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

12.8 AKCIONÁR RUČITEĽA

Ovládanie Ručiteľa

K dátumu Základného prospektu je Ručiteľ priamo vlastnený a ovládaný spoločnosťami Kennesville Holdings Limited, Hastonville Holdings Limited a Skymound Ltd. so sídlom na Cypre, ktorých konečným vlastníkom a ovládajúcou osobou je pán Ivan Chrenko; pričom jeho podiel predstavuje 89,9 %.

Konečný vlastník je v súčasnosti predsedom Predstavenstva Ručiteľa. Napriek tomu, že každodenné prevádzkové riadenie Skupiny 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 prvých šesť mesiacov končiacich 30. júna 2025 a za roky končiace 31. decembra 2024 a 31. decembra 2023 vypracoval Ručiteľ konsolidované účtovné závierky. Konsolidované účtovné závierky Ručiteľa za roky končiace 31. decembra 2024 a 31. decembra 2023 boli overené audítorom. Správy audítora tvoria súčasť týchto účtovných závierok Ručiteľa.

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

Prehľad finančných záväzkov Ručiteľa

Štruktúra a očakávané financovanie Ručiteľa

V súlade s bežnou praxou v sektore nehnuteľností využíva Skupina 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 pri poskytnutí 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 nespláca formou pravidelných splátok 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 pri poskytnutí pohybujú na úrovni 60 % – 70 % 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 nehnuteľností. K 31. decembru 2025 boli všetky projekty v rámci portfólia generujúceho príjmy zabezpečené v prospech veriteľov s priemerným LTV 43 % a všetky projekty v rámci portfólia v príprave s priemerným LTV 42 %.

Skupina nastavuje projektové financovanie tak, aby udržala prevažnú väčšinu financovania na projektovej báze bez ručenia poskytnutého inými spoločnosťami zo Skupiny, resp. len so striktno limitovaným ručením (napr. ručenie za prípadné prekročenie nákladov v prípade stavebných úverov). Každý realitný projekt Skupiny je vo vlastníctve účelovej spoločnosti (projektovej spoločnosti) a Skupina 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 (vyhradenie finančných prostriedkov). Príslušné financovanie projektov je zvyčajne zabezpečené majetkom príslušnej projektovej spoločnosti.

Skupina 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 v prípravnej fáze a fáze výstavby (pred tým, než je nahradené typickým projektovým financovaním) alebo na akvizície nových projektov, prípadne na iné prevádzkové potreby Skupiny. Takýto dlh je zvyčajne obmedzený zmluvnými podmienkami (kovenantmi) na úrovni Skupiny, akou sú napríklad pomer konsolidovanej zadlženosti, pomer konsolidovanej zabezpečenej zadlženosti k celkovým aktívam alebo celkové vlastné imanie Skupiny.

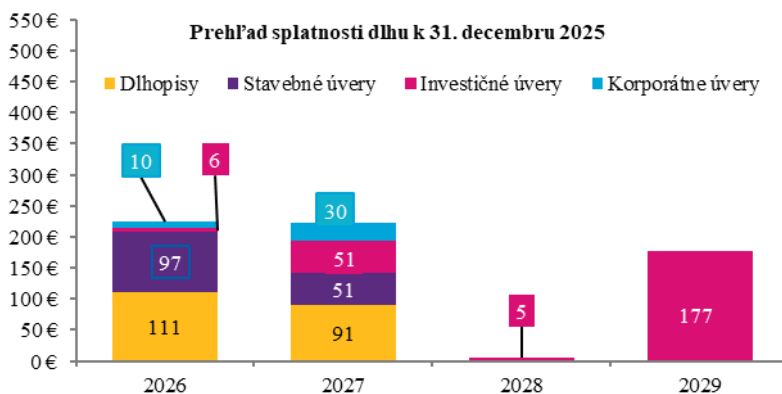
Prehľad externého financovania Skupiny (v miliónoch EUR) a prehľad zostatkovej doby do splatnosti jednotlivých zdrojov externého financovania Skupiny sú uvedené v nasledujúcich tabuľkách:

Druh úveru	Zostatok k 30. júnu 2025 ⁽¹⁾	%	Zostatok k 31. decembru 2025 ⁽¹⁾	%
Investičné úvery	211,9	34 %	239,3	38 %
Stavebné úvery	157,3	25 %	147,7	24 %
Korporátne úvery	40,0	6 %	40,0	6 %
Dlhopisy – zabezpečené	74,6	12 %	74,5	12 %
Dlhopisy – nezabezpečené	143,2	23 %	127,5	20 %
Spolu⁽²⁾	627,0	100 %	629,0	100 %

Poznámky:

(1) Zdroj: HB Reavis manažment;

(2) Údaje z interných zdrojov Skupiny sa líšia od údajov o dlhu uvedených v poznámke 14 v konsolidovanej účtovnej závierke Ručiteľa k 30. júnu 2025 o 15,1 milióna EUR, pretože zostatky bankových úverov vo vyššie uvedenej tabuľke neobsahujú nabehnuté úroky a poplatky súvisiace s dlhovou službou k súvahovému dňu.



K 31. decembru 2025 disponovala Skupina peňažnými prostriedkami v objeme približne 54 miliónov EUR (Zdroj: HB Reavis manažment). Okrem toho Ručiteľ pripravuje čiastočný predaj majetkovej účasti v projekte Stanica nivy skupine HB Reavis Investments (viď časť *Portfólio generujúce príjmy*). Dlhopisy a korporátne úvery splatné v roku 2026 Ručiteľ predpokladá pokryť predovšetkým z existujúcich peňažných prostriedkov a z výnosov z tejto transakcie. Ručiteľ plánuje prolongáciu stavebných a korporátnych úverov, ktoré sú splatné v roku 2026. Záväzky z investičných úverov splatné v roku 2026 predstavujú pravidelné splátky istiny úverov, ktoré sú hradené projektovými spoločnosťami.

12.10 SÚDNE A ROZHODCOVSKÉ KONANIA

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

12.11 VÝZNAMNÁ ZMENA FINANČNEJ SITUÁCIE RUČITEĽA

Odo dňa 30. júna 2025 do dátumu vyhotovenia Základného prospektu nenastali žiadne významné zmeny alebo skutočnosti vo finančnej alebo v obchodnej situácii Ručiteľa, resp. Skupiny, s výnimkou:

- navýšenia investičného úveru na projekte Stanica nivy vo výške 40 miliónov EUR a navýšenia existujúceho skupinového financovania o 30 miliónov EUR,
- splatenia dlhopisov vo výške 28,6 miliónov EUR a úverov v celkovej hodnote 14 miliónov EUR,
- predaja spoločnosti, ktorá vlastnila non-core pozemok na Slovensku s hodnotou približne 9 miliónov EUR.

12.12 VÝZNAMNÉ ZMLUVY

V rámci bežnej podnikateľskej činnosti spoločnosti Skupiny 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 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, okrem zmlúv uzatvorených v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny. Ručiteľ nemá uzavreté iné zmluvy, ktoré by mohli viesť ku vzniku záväzkov alebo nárokov, ktoré by boli podstatné pre schopnosť Ručiteľa plniť záväzky vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia.

13. ZÁKLADNÝ POPIS ZDAŇOVANIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

Text tejto časti Základného prospektu je iba zhrnutím určitých daňových a odvodových súvislostí slovenských právnych predpisov týkajúcich sa nadobudnutia, vlastníctva a disponovania s Dlhopismi a nie je vyčerpávajúcim súhrnom všetkých daňovo relevantných súvislostí, ktoré môžu byť významné z hľadiska rozhodnutia investora o kúpe Dlhopisov. Toto zhrnutie nepopisuje daňové a odvodové súvislosti vyplývajúce z práva akéhokoľvek iného štátu ako Slovenskej republiky. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu, ku ktorému je tento Základný prospekt vyhotovený a môže podliehať následnej zmene aj s prípadnými retroaktívnymi účinkami. Investorom, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov sa odporúča, aby sa poradili so svojimi právnymi a daňovými poradcami o daňových a odvodových dôsledkoch kúpy, predaja a držby Dlhopisov a prijímania platieb úrokov z Dlhopisov podľa daňových predpisov a predpisov v oblasti sociálneho a zdravotného poistenia platných v Slovenskej republike a v štátoch, v ktorých sú rezidentmi, ako i v štátoch, v ktorých výnosy z držby a predaja Dlhopisov môžu byť zdanené.

Počínajúc zdaňovacím obdobím, ktoré začína 1. januára 2025 sú v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov (ďalej len **Zákon o dani z príjmov**) vo všeobecnosti príjmy právnických osôb zdaňované sadzbou 21 % s výnimkou právnických osôb, ktorých zdaniteľné príjmy neprevyšujú sumu 100 000 EUR, ktoré sú zdaňované sadzbou 10 % a s výnimkou právnických osôb, ktorých príjmy prevyšujú sumu 5 000 000 EUR, ktoré sú zdaňované sadzbou 24 %. Príjmy fyzických osôb sú od 1. januára 2026 zdaňované nasledovne:

- sadzbou 19 %, ak základ dane neprekračuje v danom roku 154,8-násobok životného minima platného k 1. januáru príslušného roka;
- sadzbou 25 %, z tej časti v akej základ dane prekračuje v danom roku 154,8-násobok ale nepresahuje 212,4-násobok životného minima platného k 1. januáru príslušného roka;
- sadzbou 30 %, z tej časti v akej základ dane prekračuje v danom roku 212,4-násobok ale nepresahuje 264-násobok životného minima platného k 1. januáru príslušného roka;
- sadzbou 35 %, z tej časti v akej základ dane prekračuje v danom roku 264-násobok životného minima platného k 1. januáru príslušného roka.

V prípade fyzických osôb – podnikateľov platí, že ak ich zdaniteľné príjmy neprevýšia sumu 100 000 EUR za zdaňovacie obdobie, tak sa základ dane z podnikania zdaňuje 15 % sadzbou. V opačnom prípade základ dane z podnikania podlieha vyššie uvedeným sadzbám v závislosti od výšky platného životného minima.

13.1 DAŇ Z PRÍJMU Z VÝNOSOV (ÚROKOVÝ PRÍJEM)

Podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov:

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

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

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

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

V zmysle smernice Rady 2003/48/ES o zdanení príjmov z úspor v podobe výplaty úrokov a podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov, výplatu výnosov z Dlhopisov občanom iných členských štátov EÚ, závislých území alebo území

tretích štátov uvedených v prílohe 4 a 5 Zákona o dani z príjmov nahlasuje Emitent miestne príslušnému správcovi dane a ten následne (raz ročne) správcovi dane príslušného členského štátu.

13.2 DAŇ Z PRÍJMU Z PREDAJA

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

Zisky z predaja Dlhopisov realizované fyzickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta – fyzickej osoby, sa všeobecne zahŕňajú do bežného základu dane z príjmov fyzických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy a iné cenné papiere predané v jednotlivom zdaňovacom období nie je možné považovať za daňovo uznateľné. Ak fyzická osoba vlastní Dlhopisy prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu dlhšie ako jeden rok, príjem z predaja je oslobodený od dane z príjmov, okrem príjmu z predaja cenných papierov, ktoré boli obchodným majetkom fyzickej osoby.

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

13.3 ODVODY Z VÝNOSOV Z DLHOPISOV

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

14. PRÍLOHA

14.1 FORMULÁR RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Uvádza sa formulár Ručiteľského vyhlásenia:

RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

vo vzťahu k HB REAVIS Finance SK XI s. r. o. ako emitentovi dlhopisov, ktoré budú vydávané v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 200 000 000 EUR

Vzhľadom na to, že:

- (A) Spoločnosť **HB REAVIS Finance SK XI s. r. o.**, so sídlom Mlynské nivy 18890/5, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 57 454 086, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 196903/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 200 000 000 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 25. marca 2026 a schválením jediného spoločníka Emitenta rozhodnutím zo dňa 25. marca 2026;
- (C) V súvislosti s Programom bol vypracovaný základný prospekt zo dňa 1. apríla 2026 (ďalej len **Základný prospekt**), ktorý podlieha schváleniu Národnej banky Slovenska;
- (D) **HB Reavis Holding S.A.**, založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovejvodstva ako akciová spoločnosť (*société anonyme*), so sídlom 21, rue Glesener, L-1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovejvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovejvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B156287 (ďalej len **Ručiteľ**) je ovládajúcou osobou Emitenta a je aj v záujme Ručiteľa, aby boli Dlhopisy riadne vydané a záväzky z nich plnené;
- (E) Ručiteľ chce zabezpečiť záväzky Emitenta zo všetkých Dlhopisov, ktoré budú vydané v rámci Programu prostredníctvom jedného ručiteľského vyhlásenia, ktoré je ďalej špecifikované nižšie (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**); a
- (F) Pojmy a výrazy, ktoré začínajú veľkým písmenom a ktoré sú použité, ale nie sú definované v tomto Ručiteľskom vyhlásení, majú, pokiaľ nie je v tomto Ručiteľskom vyhlásení uvedené inak, význam uvedený v Základnom prospekte;

týmto sa ustanovuje nasledovné:

1. Ručiteľské vyhlásenie Ručiteľa

- 1.1 Ručiteľ sa týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi Dlhopisov vydaných v rámci Programu, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní (v zmysle Základného prospektu), Ručiteľ na písomnú výzvu Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta. Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov nebude povinný vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.
- 1.2 Na účely tohto Ručiteľského vyhlásenia sa za **Zabezpečené záväzky** považujú:
 - (i) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a výnos Dlhopisov, a
 - (ii) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatičnosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti povinností a/alebo záväzkov z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu),

7. Rozhodné právo

Toto Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad sa riadia slovenským právom.

8. Riešenie sporov

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

9. Čiastočná neplatnosť

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

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

(nasleduje podpisová strana)

HB Reavis Holding S.A.

Dátum: [•]

Miesto: [•]

Meno: [•]

Funkcia:[•]

Emitent s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho.

HB REAVIS Finance SK XI s. r. o.

Dátum: [•]

Miesto: [•]

Meno: [•]

Funkcia:[•]

Meno: [•]

Funkcia:[•]

EMITENT

HB REAVIS Finance SK XI s. r. o.
Mlynské nivy 18890/5
821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov
Slovenská republika

RUČITEĽ

HB Reavis Holding S.A.
21, rue Glesener
L – 1631 Luxemburg
Luxemburské veľkovoľvodstvo

**ARANŽÉR, VEDÚCI MANAŽÉR, AGENT PRE ZABEZPEČENIE,
KOTAČNÝ AGENT A ADMINISTRÁTOR**

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

PRÁVNÝ PORADCA VEDÚCEHO MANAŽÉRA

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

AUDÍTOR EMITENTA

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

AUDÍTOR RUČITEĽA

KPMG Audit S.a r.l.
39, avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
Luxemburské veľkovojsvodstvo