

## SÚHRN EMISIE

### A. Úvod a upozornenia

#### Upozornenia

Tento Súhrn emisie (**Súhrn**) by sa mal čítať ako úvod k Základnému prospektu zo dňa 18. decembra 2024 (ďalej len **Prospekt**), ktorý bol vypracovaný v súvislosti s dlhopisovým programom vo výške do 60 000 000 EUR (**Program**) pre dlhopisy spoločnosti HB Reavis Investments Finance SK s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 55 753 621, LEI: 097900CAKA0000154496, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 172632/B (**Emitent**), ktoré sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A. (**Ručiteľ**).

Akokoľvek rozhodnutie investora investovať do dlhových cenných papierov (**Dlhopisy**) by malo vychádzať z posúdenia Prospektu ako celku, vrátane Konečných podmienok.

V prípade podania žaloby na súd týkajúcej sa údajov obsiahnutých v Prospekte môže byť žalujúci investor povinný znášať náklady spojené s prekladom Prospektu pred začatím súdneho konania.

Občianskoprávnu zodpovednosť majú len tie osoby, ktoré Súhrn vrátane jeho prekladu (ak bude takýto preklad Emitentom vyhotovený) predložili, ale len ak je tento Súhrn zavádzajúci, nepresný alebo v rozpore s ostatnými časťami Prospektu, alebo neobsahuje a neposkytuje v spojení s inými časťami Prospektu kľúčové informácie, ktoré majú investorom pomôcť pri rozhodovaní o tom, či investovať do Dlhopisov.

#### Úvod

Názov a ISIN Dlhopisov:	Dlhopisy HBRI 2029 I SK4000026712
Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta:	HB Reavis Investments Finance SK s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 55 753 621, webové sídlo: <a href="https://hbreavis.com/bond/hb-reavis-investments-finance-sk/">https://hbreavis.com/bond/hb-reavis-investments-finance-sk/</a> . Telefónne číslo: +421 2 5830 3030
Orgán, ktorý schvaľuje Prospekt:	Národná banka Slovenska, Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava, e-mail: <a href="mailto:info@nbs.sk">info@nbs.sk</a> , telefónne číslo: +421 2 5787 1111 ( <b>NBS</b> )
Dátum schválenia Prospektu:	Prospekt schválený rozhodnutím NBS zo dňa 8. januára 2025

### B. 1 Kľúčové informácie o Emitentovi

#### Kto je Emitentom Dlhopisov?

Právna forma:	Emitent je spoločnosť s ručením obmedzeným, založená podľa práva a so sídlom v Slovenskej republike.
Hlavné činnosti:	Emitent je účelovou spoločnosťou založenou pre účely vydania Dlhopisov a jeho podnikateľské aktivity budú obmedzené na poskytovanie financovania v rámci Skupiny HB Reavis Investments.
Hlavný spoločník:	Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je spoločnosť HB Reavis Investments Holding S.A. (Ručiteľ). Ručiteľ ovláda Skupinu HB Reavis Investments.
Konatelia:	Konateľmi Emitenta sú: Peter Andrašina Marcel Sedlák Tomáš Krajčír

Audítor:	Audítorom účtovnej závierky Emitenta zostavenej k 11. októbru 2023 podľa v súlade so SAS je Ing. Henrieta Molnárová, Narcisová 20, 979 01 Rimavská Sobota, Slovenská republika, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 651.
----------	--

#### Aké sú hlavné finančné informácie týkajúce sa Emitenta?

Výkaz ziskov a strát:	<b>Individuálny výkaz ziskov a strát pripravený v súlade so SAS (v EUR)</b>	<b>11.10.2023</b> (auditované)	<b>31.12.2023</b> (neauditované)	<b>30.6.2024</b> (neauditované)
	Čistý obrat	0	0	0
	Náklady na hospodársku činnosť	0	16 634	7 278
	Náklady na finančnú činnosť	1	109	162
	<b>Výsledok hospodárenia po zdanení</b>	<b>- 1</b>	<b>- 16 743</b>	<b>- 7 440</b>
Súvaha:	<b>Individuálna súvaha pripravená v súlade so SAS (v EUR)</b>	<b>11.10.2023</b> (auditované)	<b>31.12.2023</b> (neauditované)	<b>30.6.2024</b> (neauditované)
	Finančné účty	4 999	2 099	12 948
	<b>Spolu majetok</b>	<b>4 999</b>	<b>2 165</b>	<b>12 948</b>
	<b>Spolu vlastné imanie a záväzky</b>	<b>4 999</b>	<b>2 165</b>	<b>12 948</b>
Výkaz peňažných tokov:	<b>Individuálny výkaz peňažných tokov pripravený v súlade so SAS (v EUR)</b>	<b>11.10.2023</b> (auditované)	<b>31.12.2023</b> (neauditované)	
	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	- 1	- 2 901	
	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	0	
	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	5 000	5 000	
	<b>Peňažné prostriedky na konci roka</b>	<b>4 999</b>	<b>2 099</b>	

#### Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Emitenta?

<ul style="list-style-type: none"> <li>– Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti, kreditné riziko a závislosť Emitenta od Skupiny HB Reavis Investments;</li> <li>– Riziko likvidity;</li> <li>– Riziko krízy Emitenta, právnej úpravy o kríze a dočasnej ochrany.</li> </ul>
---

## B. 2 Kľúčové informácie o Ručiteľovi

### Kto je Ručiteľom Dlhopisov?

Ručiteľ:	HB Reavis Investments Holding S.A., založenej a existujúcej podľa práva Luxemburského veľkovevodstva ako akciová spoločnosť ( <i>société anonyme</i> ), so sídlom 21, rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Luxemburské veľkovevodstvo, zapísanej v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovevodstva ( <i>Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg</i> ) pod číslom B255856, LEI: 3157008J5KM4L93EZI28.
Právna forma:	Ručiteľ je akciovou spoločnosťou ( <i>société anonyme</i> ) založenou a existujúcou podľa práva Luxemburského veľkovevodstva.
Hlavné činnosti:	Ručiteľ je holdingová spoločnosť Skupiny HB Reavis Investments. Jeho predmetom činnosti je spravovať a financovať svoje dcérske spoločnosti.  Skupina HB Reavis Investments sa zameriava na vlastníctvo a správu prémiových komerčných nehnuteľností v segmente kancelárskych

	<p>priestorov no do budúca nie je vylúčená expozícia na iné segmenty komerčných nehnuteľností.</p> <p>Skupina HB Reavis Investments pôsobí na viacerých európskych trhoch pričom sa výhradne zameriava na projekty v hlavných mestách (okrem Nemecka, kde do budúca nevyklučuje aj iné významné finančné alebo obchodné centrá ako sú napríklad Frankfurt, Hamburg). Skupina HB Reavis Investments vlastní aktíva vo Varšave, Berlíne, Bratislave a Budapešti. Medzi hlavné trhy, na ktoré sa Skupina HB Reavis Investments zameriava, patrí aj Londýn vo Veľkej Británii, kde Skupina HB Reavis Investments v súčasnosti nevlastní žiadne projekty z dôvodu predaja projektu Bloom Clerkenwell. Návrat na londýnsky trh Skupina HB Reavis Investments plánuje formou akvizície nového projektu.</p>
Hlavný akcionár:	Ručiteľ priamo vlastnený a ovládaný spoločnosťami Kennesville Holdings Limited, Hastonville Holdings Limited a Skymound Ltd., so sídlom na Cypre, ktorých konečným vlastníkom a ovládajúcou osobou je pán Ivan Chrenko. Povaha ovládania Ručiteľa spoločnosťou Kennesville Holdings Limited je daná vlastníctvom 29 %, spoločnosťou Hastonville Holdings Limited 64,70 % a spoločnosťou Skymound Ltd. 6,30 % podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa.
Členovia predstavenstva:	Členmi predstavenstva Ručiteľa sú: Vincent Leduc, manažér A Rusu Liviu-Constantin, manažér A Ivan Chrenko, manažér D Lea Chrenková, manažér C Gregory Sheppard, manažér A Marcel Sedlák, manažér B
Auditor:	Auditorom Ručiteľa je spoločnosť KPMG Audit S.a r.l., so sídlom 39, avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxemburg, Luxemburské veľkovojsvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovojsvodstva (Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg) pod číslom B149133.

#### Aké sú hlavné finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa?

Výkaz ziskov a strát:	<b>Konsolidovaný výkaz ziskov a strát pripravený v súlade s IFRS (v mil. EUR)</b>	<b>2023</b> (auditované)	<b>2022</b> (auditované)
	<b>Čisté prevádzkové výnosy z investičného nehnuteľného majetku</b>	<b>77,3</b>	<b>37,9</b>
	Strata z precenenia investičného nehnuteľného majetku	(185,5)	(28,4)
	<b>Prevádzková strata</b>	<b>(115,7)</b>	<b>(1,7)</b>
	<b>Finančné náklady, netto</b>	<b>(24,1)</b>	<b>(7,4)</b>
	<b>Strata pred zdanením</b>	<b>(139,8)</b>	<b>(9,1)</b>
	Výnos/(náklad) dane z príjmov	27,6	(2,9)
	<b>Čistá strata za rok</b>	<b>(112,2)</b>	<b>(12,0)</b>
	<b>Celkový komplexný výsledok – strata za rok</b>	<b>(86,3)</b>	<b>(18,5)</b>
	<b>Konsolidovaný výkaz ziskov a strát pripravený v súlade s IFRS (v mil. EUR)</b>	<b>30.6.2024</b> (neauditované)	<b>30.6.2023</b> (neauditované)
	<b>Čisté prevádzkové výnosy z investičného nehnuteľného majetku</b>	<b>44,7</b>	<b>42,7</b>
	Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	8,1	- 180,3
	<b>Prevádzkový zisk / (strata)</b>	<b>44,1</b>	<b>- 141,9</b>
	<b>Finančné (náklady) / výnosy, netto</b>	<b>- 30,5</b>	<b>16,0</b>
	<b>Zisk / (strata) pred zdanením</b>	<b>13,6</b>	<b>- 125,9</b>
	<b>Daň z príjmu (náklad) / výnos</b>	<b>- 3,2</b>	<b>25,2</b>

	<b>Čistý zisk/strata za obdobie</b>	<b>10,4</b>	<b>- 100,7</b>	
	<b>Celkový komplexný výsledok – zisk/(strata) za účtovné obdobie</b>	<b>7,9</b>	<b>- 80,0</b>	
Súvaha:	<b>Konsolidovaný výkaz finančnej pozície pripravený v súlade s IFRS (v mil. EUR)</b>	<b>30.6.2024</b> (neauditované)	<b>2023</b> (auditované)	<b>2022</b> (auditované)
	Investičný nehnuteľný majetok	1 917,6	1 898,9	2 024,2
	<b>Dlhodobý majetok</b>	<b>2 004,5</b>	<b>1 975,2</b>	<b>2 090,1</b>
	Krátkodobý majetok	167,3	262,8	162,2
	<b>AKTÍVA</b>	<b>2 171,8</b>	<b>2 238,0</b>	<b>2 252,3</b>
	<b>VLASTNÉ IMANIE</b>	<b>629,1</b>	<b>609,9</b>	<b>615,6</b>
	Dlhodobé záväzky	1 206,9	1 365,3	1 144,8
	Krátkodobé záväzky	335,8	262,8	491,9
	<b>ZÁVÄZKY</b>	<b>1 542,7</b>	<b>1 628,1</b>	<b>1 636,7</b>
	<b>ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE</b>	<b>2 171,8</b>	<b>2 238,0</b>	<b>2 252,3</b>
Výkaz peňažných tokov:	<b>Konsolidovaný výkaz peňažných tokov pripravený v súlade s IFRS (v mil. EUR)</b>		<b>2023</b> (auditované)	<b>2022</b> (auditované)
	Čisté peňažné prostriedky použité na prevádzkovú činnosť		(40,9)	(41,2)
	Čisté peňažné prostriedky generované z/(použité na) investičnú činnosť		28,7	(166,5)
	Čisté peňažné prostriedky z finančných činností		82,1	193,7
	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia		91,0	21,1
	<b>Konsolidovaný výkaz peňažných tokov pripravený v súlade s IFRS (v mil. EUR)</b>		<b>30.6.2024</b> (neauditované)	<b>30.6.2023</b> (neauditované)
	Čisté peňažné prostriedky získané z/(použité na) prevádzkovú činnosť		62,0	- 25,6
	Čisté peňažné prostriedky použité na investičnú činnosť		- 104,6	- 28,2
	Čisté peňažné toky z finančných činností		15,0	75,1
	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci šesťmesačného obdobia		63,4	42,4

#### Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Ručiteľa?

- Riziko koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi priestormi;
- Globálne podmienky môžu mať rôznymi spôsobmi významný nepriaznivý vplyv na Ručiteľa a Skupinu HB Reavis Investments;
- Riziko nepriaznivej makroekonomickej a politickej situácie s ohľadom na geografickú koncentráciu;
- Skupina HB Reavis Investments je vystavená rizikám vo vzťahu k jej aktivitám súvisiacim so správou a údržbou budov;
- Skupina HB Reavis Investments získava a predáva nehnuteľnosti a spoločnosti s cieľom optimalizovať kvalitu svojho portfólia a preto je vystavená rizikám súvisiacim s akvizíciami a predajmi nehnuteľností;
- Oceňovanie nehnuteľností je založené na predpokladoch a úvahách, ktoré podliehajú úpravám a sú tiež subjektívne a neisté;
- Skupina HB Reavis Investments je vystavená riziku v dôsledku výšky a podmienok svojho dlhového financovania;
- Skupina HB Reavis Investments je vystavená rizikám spojeným s nedostatočnou likviditou svojho portfólia.

#### Aké sú kľúčové charakteristiky Dlhopisov?

Druh, forma, ISIN:	Druh dlhopisov je: nepodriadené a zabezpečené Dlhopisy, vo forme na doručiteľa, v zaknihovanej podobe registrované v Centrálnom depozitári
--------------------	--

	cenných papierov SR, a.s. Názov Dlhopisov: Dlhopisy HBRI 2029 I, ISIN: SK4000026712.
Mena, menovitá hodnota, splatnosť:	Dlhopisy sú vydané v mene euro (EUR). Menovitá hodnota: 1 000 EUR Celkový objem emisie: 15 000 000 EUR, počet vydaných cenných papierov: 15 000. Emitent si vyhradzuje právo navýšiť emisiu (tap) prostredníctvom novej tranže/tranží, ktoré budú mať rovnaký ISIN ako pôvodná emisia. Splatnosť: 7. februára 2029
Výplata úrokov:	4,95 % p. a., ročne, Act/Act ISDA, výnos do splatnosti: 4,67 % p. a. (po započítaní poplatkov)
Výplata Dlhopisov:	Výplata Menovitej hodnoty pri splatnosti. 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. Majiteľ Dlhopisov má v súlade s Podmienkami (ako je tento pojem definovaný v Prospekte) právo na splatenie Menovitej hodnoty, vyplatenie výnosu, právo na účasť a na rozhodovanie na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný v Prospekte) a práva vyplývajúce z Ručenia. Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení podľa platných právnych predpisov, najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch. S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.
Status záväzkov:	Záväzky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Ručenia), ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie ( <i>pari passu</i> ) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie ( <i>pari passu</i> ) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a obdobne zabezpečenými záväzkami Emitenta s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.
Obmedzenie prevoditeľnosti:	Dlhopisy sú voľne prevoditeľné.

#### **Kde sa bude obchodovať s Dlhopismi?**

Burza:	Emitent podá žiadosť na Burzu cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054 o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na jej regulovaný voľný trh.
--------	---

#### **Existuje záruka spojená s Dlhopismi?**

Povaha a rozsah záruky:	Záväzky z Dlhopisov budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov do celkovej výšky 90 000 000 EUR a vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,5-násobku menovitej hodnoty daného Dlhopisu.
-------------------------	--

#### **Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Dlhopisy?**

- Riziko vzťahujúce sa na Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou;
- Inflácia;
- Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu;
- Záväzky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené.

**C. Kľúčové informácie o verejnej ponuke cenných papierov a/alebo prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu**

**Za akých podmienok a podľa akého harmonogramu môžem investovať do Dlhopisov?**

Všeobecné podmienky a predpokladané lehoty ponuky:	Dlhopisy budú ponúkané verejnou ponukou v Slovenskej republike. Ponuka je určená fyzickým a právnickým osobám od 22. januára 2025 do 6. februára 2025, pričom Dátum vysporiadania bude 7. februára 2025 (Dátum Emisie). Objednávky budú môcť investori zadávať prostredníctvom Vedúceho manažéra (ako je definovaný nižšie). Minimálna ani maximálna výška objednávky nebola stanovená. Objednávky budú uspokojované podľa času ich prijatia Vedúcim manažérom, pričom po naplnení Celkového objemu emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené. Emisný kurz: 100,00 %
Odhad poplatkov účtovaných investorovi:	Poplatky v súvislosti s upísaním Dlhopisov budú investorom účtované poplatky vo výške 1,00 % z objemu upísaných Dlhopisov.

**Kto je ponúkajúci a/alebo osoba žiadajúca o prijatie cenných papierov na obchodovanie?**

Opis subjektu ponúkajúceho cenné papiere a/alebo žiadajúceho o prijatie cenných papierov na obchodovanie na regulovanom trhu:	Ponuku bude vykonávať a o prijatie cenných papierov na obchodovanie požiada Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 151 653, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 601/B ( <b>Vedúci manažér</b> ).
---	--

**Prečo sa tento Prospekt / Súhrn vypracúva?**

Použitie a odhadovaná čistá suma výnosov:	Odhadovaný čistý výnos z emisie Dlhopisov vo výške 14 800 000 EUR bude použitý na bežné financovanie obchodných aktivít Emitenta a/alebo Skupiny HB Reavis Investments, pričom uvedené je zároveň dôvodom ich ponuky. Celkový objem emisie nemusí byť dodržaný.
Uzavretie zmluvy o upísaní:	So žiadnymi subjektmi nebolo dohodnuté upisovanie emisie Dlhopisov na základe pevného záväzku. Zmluva o umiestnení bez pevného záväzku medzi Emitentom a Vedúcim manažérom bude podpísaná 16. januára 2025.
Konflikty záujmov:	Pri ponuke Dlhopisov môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúceho manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov 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. Môže tiež dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov v súvislosti s poskytovaním služieb Vedúceho manažéra v súvislosti s Dlhopismi a úverovým financovaním, ktoré Vedúci manažér poskytol niektorým členom skupiny Ručiteľa ako banka.