

**Dlhopisy Lucron Finance 4, s.r.o.  
s pevným úrokovým výnosom 5,35 % p. a.  
zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti Ikopart 1 S.A. a záložným právom  
v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 10 000 000 EUR splatné v roku 2026  
ISIN: SK4000023099**

Dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 10 000 000 EUR, splatné v roku 2026, ktorých emitentom je spoločnosť Lucron Finance 4, s.r.o., so sídlom Legionárska 10, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 55 266 002, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 168481/B, LEI: 097900CAKA0000137230 (ďalej len **Emitent**) budú vydané podľa slovenského práva v podobe zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa (ďalej len **Dlhopisy**). 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**).

Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,35 % p. a. Úrokové výnosy budú vyplácané za každý rok spätne, vždy k 30. aprílu každého roka. Prvá platba úrokových výnosov bude vykonaná 30. apríla 2024 (prvý krátky výnos). Dlhopisy sú splatné jednorazovo 30. apríla 2026. Platby z Dlhopisov budú vykonávané výlučne v mene euro a z platieb budú zrážané príslušné dane a poplatky požadované právnymi predpismi. Emitent nebude povinný vykonať ďalšie platby Majiteľom Dlhopisov náhradou za takéto zrážky.

Záväzky z Dlhopisov budú zabezpečené (i) ručiteľským vyhlásením spoločnosti Ikopart 1 S.A. založenej a existujúcej podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva ako akciová spoločnosť, so sídlom 22, rue des Bruyères, L-1274 Howald, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísanej v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B88490 (ďalej len **Ručiteľ**), v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov do celkovej výšky 15 000 000 EUR a vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu, (ii) záložným právom v prospech Agentu pre zabezpečenie na určitý nehnuteľný majetok vo vlastníctve spoločnosti, ktoré ovláda Ručiteľ, pričom Podmienky umožňujú za určitých okolností zmeny založených nehnuteľností, ako aj zmenu záložcov, (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, Bratislava 832 37, Slovenská republika, IČO: 00 151 653, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 601/B 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 prospekt (ďalej len **Prospekt**) a bol pripravený podľa článku 6 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 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 Prospekt bol právoplatne schválený Národnou bankou Slovenska (ďalej len **NBS**) dňa [●] 2023, ako príslušným orgánom Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch na účely Nariadenia o prospekte. Prospekt podlieha následnému zverejneniu v zmysle článku 21 Nariadenia o prospekte.

**NBS schválila tento 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, Ručiteľa alebo za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Prospektu.**

**Platnosť tohto Prospektu skončí dňa [●] 2024. Povinnosť vypracovať dodatok k Prospektu v prípade nového významného faktoru, podstatnej chyby alebo podstatnej nepresnosti sa po skončení doby platnosti Prospektu už neuplatní.**

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

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

Prospekt zo dňa 18. mája 2023.

*Vedúci manažér*

**Slovenská sporiteľňa, a.s.**

## OBSAH

1.	SÚHRN .....	1
2.	RIZIKOVÉ FAKTORY .....	7
3.	ZODPOVEDNÉ OSOBY .....	16
4.	DOKUMENTY ZAHRNUTÉ PROSTREDNÍCTVOM ODKAZU .....	17
5.	DOSTUPNÉ DOKUMENTY .....	18
6.	VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE.....	19
7.	UPOZORNENIA A OBMEDZENIA .....	21
8.	INFORMÁCIE O EMITENTOVI.....	24
9.	INFORMÁCIE O RUČITEĽOVI .....	30
10.	ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE TÝKAJÚCE SA DLHOPISOV .....	39
11.	ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH – PODMIENKY DLHOPISOV .....	40
12.	PODMIENKY PONUKY .....	69
13.	DODATOČNÉ INFORMÁCIE .....	70
14.	ZÁKLADNÝ POPIS ZDAŇOVANIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE .....	71
15.	PRÍLOHA .....	73

# 1. SÚHRN

## A. Úvod a upozornenia

### Upozornenia

Tento Súhrn emisie (**Súhrn**) by sa mal čítať vykladať ako úvod k Prospektu zo dňa 18. mája 2023 (ďalej len **Prospekt**), ktorý bol vypracovaný v súvislosti s dlhopismi spoločnosti Lucron Finance 4, s.r.o., so sídlom Legionárska 10, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika. Bratislava, IČO: 55 266 002 (**Emitent**).

Akékoľvek rozhodnutie investora investovať do dlhových cenných papierov (**Dlhopisy**) by malo vychádzať z posúdenia Prospektu ako celku a jeho prípadných dodatkov.

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 Lucron Finance 4 2026 SK4000023099
Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta:	Lucron Finance 4, s.r.o., so sídlom Legionárska 10, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 55 266 002, LEI: 097900CAKA0000137230 webové sídlo: <a href="http://www.lucron.sk">www.lucron.sk</a> telefónne číslo: +421 910 980 717
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
Dátum schválenia Prospektu:	Prospekt schválený právoplatným rozhodnutím NBS dňa [●] 2023

## 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 právnickou osobou založenou na účely vydania Dlhopisov a jeho podnikateľské aktivity budú obmedzené na poskytovanie financovania v rámci Skupiny Lucron. <b>Skupina Lucron</b> znamená Ručiteľa a všetky spoločnosti, v ktorých má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel vo výške 45 a viac % na základnom imaní alebo hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby. Ručiteľ nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku a podiely v jednotlivých projektových spoločnostiach vykazuje cez majetkové podiely. Pod Skupinu Lucron nespádajú (jednotlivo alebo spoločne) vlastníci Ručiteľa.
Hlavný spoločník:	Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je spoločnosť Ikopart 1 S.A., so sídlom 22, rue des Bruyères, L-1274 Howald, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná

	v Obchodnom registri a registri spoločností Luxemburského veľkovoľvodstva, pod číslom zápisu: B88490 (Ručiteľ).								
Konatelä:	Konateľmi Emitenta sú: Eric Lux Ing. Zoltán Müller								
Auditor:	Auditorom Emitenta je spoločnosť AUDIT COMPANY SLOVAKIA, s.r.o., so sídlom Šamorínska 32, 821 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 683 511, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 10364/B, Slovenská republika, zapísaná v zozname Slovenskej komory auditorov (SKAU) pod číslom licencie 170.								
Výkaz ziskov a strät:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Individuálny výkaz ziskov a strät pripravený v súlade so SAS (v EUR)</th> <th>20.4.2023 (auditované)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Výsledok hospodäria z hospodärskej činnosti</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Výsledok hospodäria za účtovné obdobie po zdanení</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Individuálny výkaz ziskov a strät pripravený v súlade so SAS (v EUR)	20.4.2023 (auditované)	Výsledok hospodäria z hospodärskej činnosti	0	Výsledok hospodäria za účtovné obdobie po zdanení	0		
Individuálny výkaz ziskov a strät pripravený v súlade so SAS (v EUR)	20.4.2023 (auditované)								
Výsledok hospodäria z hospodärskej činnosti	0								
Výsledok hospodäria za účtovné obdobie po zdanení	0								
Súvaha:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Individuálna súvaha pripravená v súlade so SAS (v EUR)</th> <th>20.4.2023 (auditované)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Obežný majetok</td> <td>5 000</td> </tr> <tr> <td><b>Spolu majetok</b></td> <td><b>5 000</b></td> </tr> <tr> <td>Vlastné imanie</td> <td>5 000</td> </tr> </tbody> </table>	Individuálna súvaha pripravená v súlade so SAS (v EUR)	20.4.2023 (auditované)	Obežný majetok	5 000	<b>Spolu majetok</b>	<b>5 000</b>	Vlastné imanie	5 000
Individuálna súvaha pripravená v súlade so SAS (v EUR)	20.4.2023 (auditované)								
Obežný majetok	5 000								
<b>Spolu majetok</b>	<b>5 000</b>								
Vlastné imanie	5 000								
Výkaz peňažných tokov:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Individuálny výkaz peňažných tokov pripravený v súlade so SAS (v EUR)</th> <th>20.4.2023 (auditované)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</td> <td>5 000</td> </tr> </tbody> </table>	Individuálny výkaz peňažných tokov pripravený v súlade so SAS (v EUR)	20.4.2023 (auditované)	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	0	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	5 000
Individuálny výkaz peňažných tokov pripravený v súlade so SAS (v EUR)	20.4.2023 (auditované)								
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	0								
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0								
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	5 000								

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

– Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti, kreditné riziko a závislosť Emitenta od Skupiny Lucron.

## B. 2 Kľúčové informácie o Ručiteľovi

### Kto je Ručiteľom Dlhopisov?

Ručiteľ:	Ikopart 1 S.A., so sídlom 22, rue des Bruyères, L-1274 Howald, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaný v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva pod číslom B88490. LEI: 529900UZB4N56SKVML96
Právna forma:	Ručiteľ je akciovou spoločnosťou ( <i>société anonyme</i> ) založenou a existujúcou podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva.
Hlavné činnosti:	Ručiteľ je holdingová spoločnosť Skupiny Lucron. Predmetom činnosti Ručiteľa je nadobúdanie majetkových účastí v akejkoľvek podobe v iných luxemburských alebo zahraničných spoločnostiach; správa, kontrola a zhodnocovanie týchto majetkových účastí; nadobúdanie nehnuteľností a cenných papierov akéhokoľvek druhu prostredníctvom vkladu, upisovania, kúpnej opcie alebo akýmkoľvek iným spôsobom a ich speňaženie predajom, prevodom, výmenou alebo iným spôsobom, nadobúdanie a zhodnocovanie akýchkoľvek patentov a iných k nim viažucich alebo doplnujúcich práv, požičiavanie si a poskytovanie akejkoľvek pomoci, pôžičiek, lombardných úverov alebo ručenia spoločnostiam, v ktorých má Ručiteľ podiel a vykonávanie akýchkoľvek transakcií s nehnuteľným, hnutelým

	majetkom, obchodných, priemyselných alebo finančných transakcií potrebných a užitočných pre plnenie predmetu podnikania Ručiteľa.
Hlavný akcionár:	Ručiteľ je priamo vlastnený a ovládaný spoločnosťou IKO Real Estate S.C.A., so sídlom 22, rue des Bruyères, L-1274 Howald, Luxemburské veľkoveľkovoľvodstvo, zapísaná v Obchodnom registri a registri spoločností Luxemburského veľkoveľkovoľvodstva, pod číslom zápisu: B106059.
Členovia predstavenstva:	Členmi predstavenstva Ručiteľa sú: Eric Lux Romain Bontemps Quentin Drubbel Vercauteren
Audítor:	Audítorom konsolidovaných účtovných závierok a individuálnych účtovných závierok Ručiteľa zostavených k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 je spoločnosť MAZARS LUXEMBOURG, 5, rue Guillaume J. Kroll, L-1882 Luxemburg, Luxemburské veľkoveľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkoveľkovoľvodstva ( <i>Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg</i> ) pod číslom B159962.

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

Výkaz ziskov a strát:	<b>Auditovaný individuálny výkaz ziskov a strát pripravený v súlade s LUX GAAP (v tis. EUR)</b>	<b>2022</b> (auditované)	<b>2021</b> (auditované)	<b>2020</b> (auditované)
	Čistý obrat	0	0	3
	Suroviny a spotrebný materiál a ostatné externé náklady	- 797	- 486	- 135
	Výnosy z účastníckych podielov	1 015	5 930	4 966
	Ostatné úrokové pohľadávky a podobné výnosy	2 187	1 841	1 007
	Splatné úroky a podobné náklady	- 1 491	- 1 477	- 577
	<b>Zisk alebo strata pred zdanením</b>	<b>920</b>	<b>5 800</b>	<b>5 263</b>
	Ostatné dane	- 73	- 59	- 21
	<b>Zisk alebo strata za finančný rok</b>	<b>847</b>	<b>5 742</b>	<b>5 242</b>
	<b>Auditovaný konsolidovaný výkaz ziskov a strát pripravený v súlade s LUX GAAP (v tis. EUR)</b>	<b>2022</b> (auditované)	<b>2021</b> (auditované)	
	Čistý obrat	59 197	44 773	
	Iné výnosy (zmena stavu zásob, ostatné prev. príjmy a pod.)	38 661	3 927	
	Suroviny a spotrebný materiál a ostatné externé výdavky	- 88 926	- 40 512	
	Náklady na zamestnancov	- 5 727	- 5 456	
	Úpravy hodnôt	- 438	183	
	Ostatné prevádzkové náklady	- 438	- 897	
	<b>Prevádzkový výsledok</b>	<b>2 328</b>	<b>2 018</b>	
	Príjmy plynúce z obchodných podielov	180	1 863	
	Ostatné prijaté úroky a podobné príjmy	604	2 011	
	Podiely na zisku alebo strate podnikov účtovaných podľa metódy vlastného imania	167	- 5	
	Splatné úroky a podobné náklady	- 2 633	- 2 790	
	Dane z príjmu	- 928	- 651	
	<b>Hospodársky výsledok po zdanení</b>	<b>- 283</b>	<b>2 446</b>	
	Ostatné dane nezahrnuté v položkách uvedených vyššie	- 73	- 59	
	<b>Výsledok za rok</b>	<b>- 356</b>	<b>2 388</b>	
Súvaha:	<b>Auditovaná individuálna súvaha pripravená v súlade s LUX GAAP (v tis. EUR)</b>	<b>2022</b> (auditované)	<b>2021</b> (auditované)	<b>2020</b> (auditované)
	Investičný majetok	82 517	64 982	44 099
	Obežný majetok	355	2 634	1 503
	<b>SPOLU (AKTÍVA)</b>	<b>82 871</b>	<b>67 616</b>	<b>45 602</b>
	<b>Vlastné imanie a rezervy</b>	<b>17 430</b>	<b>16 583</b>	<b>10 841</b>

	<b>Rezervy</b>	670	232	4
	<b>Závazky</b>	64 772	50 801	34 757
	<b>SPOLU (VLASTNÉ IMANIE, REZERVY A ZÁVÄZKY)</b>	<b>82 871</b>	<b>67 616</b>	<b>45 602</b>
	<b>Auditovaná konsolidovaná súvaha pripravená v súlade s LUX GAAP (v tis. EUR)</b>	<b>2022</b> (auditované)	<b>2021</b> (auditované)	
	Dlhodobý majetok	32 621	22 977	
	Obežný majetok	130 332	113 779	
	Časové rozlíšenie a odklady	308	356	
	<b>SPOLU (AKTÍVA)</b>	<b>163 261</b>	<b>137 112</b>	
	<b>Vlastné imanie</b>	18 285	18 815	
	<b>Rezervy</b>	1 540	1 714	
	<b>Dlhy</b>	114 474	91 271	
	Časovo rozlíšené náklady a odklady	28 962	25 313	
	<b>CELKOVÉ ZÁVÄZKY</b>	<b>163 261</b>	<b>137 112</b>	
Výkaz peňažných tokov:	<b>Auditovaný individuálny výkaz peňažných tokov pripravený v súlade s LUX GAAP (v tis. EUR)</b>	<b>2022</b> (auditované)	<b>2021</b> (auditované)	<b>2020</b> (auditované)
	Zisk za rok	847	5 742	5 242
	Čisté peňažné prostriedky z prevádzkovej činnosti	75	426	- 95
	Čisté peňažné prostriedky použité na investičnú činnosť	- 15 380	- 16 814	- 19 793
	Čisté peňažné prostriedky z finančnej činnosti	12 918	18 985	16 230
	<b>Auditovaný konsolidovaný výkaz peňažných tokov pripravený v súlade s LUX GAAP (v tis. EUR)</b>	<b>2022</b> (auditované)		
	Výsledok za rok	(356)		
	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(14 794)		
	Čistý peňažný tok z investičných činností	(9 067)		
	Čistá hotovosť (použitá na)/z finančných činností	25 011		

#### Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Ručiteľa a Skupinu Lucron?

- Globálne podmienky môžu mať rôznymi spôsobmi významný nepriaznivý vplyv na Ručiteľa a Skupinu Lucron;
- Skupina Lucron čelí rizikám vo vzťahu k jej developerskými aktivitám a stratégií;
- Skupina Lucron je vystavená riziku v dôsledku výšky a podmienok svojho dlhového financovania.

#### Aké sú kľúčové charakteristiky Dlhopisov?

Druh, forma, ISIN:	Druh dlhopisov je: zabezpečené Dlhopisy, vo forme na doručiteľa, v zaknihovanej podobe registrované v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s. Názov Dlhopisov: Dlhopisy Lucron Finance 4 2026, ISIN: SK4000023099.
Mena, menovitá hodnota, splatnosť:	Dlhopisy sú vydané v mene EUR. Menovitá hodnota: 1 000 EUR Celkový objem emisie: do 10 000 000 EUR Splatnosť: 30. apríla 2026
Výplata úrokov:	5,35 % p. a. ročne, k 30. aprílu príslušného roka, prvýkrát 30. apríla 2024 (prvýkrátky výnos) Act/Act ISDA

Výplata Dlhopisov:	<p>Výplata Menovitej hodnoty pri splatnosti.</p> <p>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.</p> <p>Majiteľ Dlhopisov má v súlade s podmienkami Dlhopisov právo na splatenie Menovitej hodnoty, vyplatenie výnosu, právo na účasť a na rozhodovanie na schôdzi Majiteľov Dlhopisov (ďalej len <b>Schôdza</b>) a práva vyplývajúce zo zabezpečenia Dlhopisov.</p> <p>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.</p> <p>S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.</p>
Status záväzkov:	<p>Záväzky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Zabezpečenia podľa Podmienok), 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.</p>
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.
--------	---

#### Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Dlhopisy a Ručenie?

- Riziko vzťahujúce sa na Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou;
- Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu;
- Záväzky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené;
- Riziko spojené s poklesom hodnoty Nehnuteľností, ktoré sú súčasťou zabezpečenia;
- Riziko v súvislosti s ocenením nehnuteľností vypracovaným tretími stranami;
- Riziko týkajúce sa Zabezpečenia záložným právom;
- Riziko spojené s Agentom pre zabezpečenie.

#### 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 lehoty ponuky:	<p>Dlhopisy budú ponúkané verejnou ponukou v Slovenskej republike.</p> <p>Ponuka je určená fyzickým a právnickým osobám so začiatkom od 31. mája 2023 do 28. júna 2023, pričom ak k dátumu ukončenia ponuky nebude upísaný celkový objem emisie, Emitent si vyhradzuje právo (i) predĺžiť</p>
--------------------------------------	---

	<p>ponuku do 15. decembra 2023 alebo (ii) ponuku ukončiť. Dátum emisie je stanovený na 30. júna 2023 (Dátum Emisie).</p> <p>Lehota vydávania a zápisu Dlhopisov na účty prvých Majiteľov Dlhopisov bude najneskôr jeden týždeň odo dňa Dátumu ukončenia ponuky. Dlhopisy budú pripísané na príslušné účty Majiteľov Dlhopisov na základe pokynu Vedúceho manažéra bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu a splnení ostatných podmienok Vedúceho manažéra. Výsledky vydania a ponuky Dlhopisov budú uverejnené na verejne dostupnom mieste v sídle Emitenta v deň nasledujúci po skončení vydávania Dlhopisov.</p> <p>Objednávky budú môcť investori zadávať prostredníctvom Vedúceho manažéra. Minimálna výška objednávky je 1 (jeden) Dlhopis, t. j. 1 000 EUR, maximálna výška objednávky nebola stanovená.</p> <p>Objednávky budú uspokojované podľa času ich prijatia Vedúcim manažérom, pričom po naplnení Celkového objemu emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené.</p> <p>Emisný kurz: 100,00 % k Dátumu Emisie. Od Dátumu Emisie (vynímajúc) bude Emisný kurz každý deň zvýšený o sumu alikvotnej časti výnosu z Dlhopisov.</p>
Odhad poplatkov účtovaných investorovi:	<p>V súvislosti s upísaním Dlhopisov budú investorom v prípade objednávok do 50 000 EUR (vynímajúc) účtované poplatky vo výške 1,00 % z Menovitej hodnoty Dlhopisov. V prípade objednávok nad 50 000 EUR (vrátane) nebudú investorom účtované žiadne poplatky. Výnos do splatnosti pre investora: 4,956 % p. a. (v prípade ak budú účtované poplatky), inak 5,35 % p. a.</p>

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

<p>Opis subjektu ponúkajúceho cenné papiere a/alebo žiadajúceho o prijatie cenných papierov na obchodovanie na regulovanom trhu:</p>	<p>Ponuku bude vykonávať a o prijatie cenných papierov na obchodovanie v mene Emitenta požiada Vedúci manažér – Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, založená ako akciová spoločnosť v Slovenskej republike, ktorá je držiteľom bankovej licencie a je slovenskou bankou (úverovou inštitúciou) v zmysle zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.</p>
--	--

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

<p>Použitie a odhadovaná čistá suma výnosov:</p>	<p>Odhadovaný čistý výnos z emisie Dlhopisov vo výške 9 800 000 EUR (pre vylúčenie pochybností platí, že v odhade nie sú zahrnuté poplatky Centrálného depozitára, NBS a BCPB) bude použitý na vnútro-skupinové pôžičky, resp. úvery a všeobecné korporátne účely Skupiny Lucron.</p>
<p>Uzavretie zmluvy o upísaní:</p>	<p>So žiadnymi subjektmi nebolo dohodnuté upísovanie emisie Dlhopisov na základe pevného záväzku. Zmluva o umiestnení bez pevného záväzku medzi Emitentom a Vedúcim manažérom bude uzatvorená pred začiatkom ponuky.</p>
<p>Konflikty záujmov:</p>	<p>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.</p>



## 2. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

*Väčšina makroekonomických, prevádzkových, trhových a komerčných rizík uvedených nižšie sa vzťahuje na celú skupinu Lucron, pod ktorou na účely tohto Prospektu rozumieme Ručiteľa a všetky spoločnosti, v ktorých má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel vo výške 45 a viac % na základnom imaní alebo hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby (ďalej len **Skupina Lucron**). Ručiteľ nemá povinnosť zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku a podiely v jednotlivých projektových spoločnostiach vykazuje cez majetkové podiely. Pod Skupinu Lucron nespádajú (jednotlivo alebo spoločne) vlastníci Ručiteľa. Keďže Ručiteľ aj Emitent sú súčasťou Skupiny Lucron a Emitent a rovnako tak aj ostatné spoločnosti v Skupine Lucron sú vlastnené Ručiteľom, všetky riziká týkajúce sa Skupiny Lucron ako celku sú relevantné aj pre Emitenta a Ručiteľa.*

*Nasledujúci popis rizikových faktorov nie je vyčerpávajúci, nenahrádza žiadnu odbornú analýzu alebo údaje uvedené v tomto Prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce z 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

#### **Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti, kreditné riziko a závislosť Emitenta od Skupiny Lucron**

Emitent je účelovo založená spoločnosť založená na vydávanie dlhopisov, pričom jeho podnikateľská činnosť bude obmedzená na poskytovanie vnútro-skupinového financovania spoločností v Skupine Lucron. 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 Lucron a jednotlivých spoločností v nej zabezpečiť dostatok zdrojov na splácanie týchto záväzkov voči Emitentovi. Ak by jednotlivé spoločnosti zo Skupiny Lucron 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 včas. Riziko likvidity sa môže materializovať v prípade významného negatívneho trhového trendu (napríklad výraznému poklesu cien nehnuteľností) alebo v prípade vzniku nepredvídanej skutočnosti (napr. zníženie ochoty bánk financovať sektor nehnuteľností), ktorá spôsobí neschopnosť Emitenta alebo iných subjektov zo Skupiny Lucron splácať včas svoje záväzky alebo neschopnosť speňažiť svoje aktíva za primeranú cenu v primeranom časovom rozpätí.

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

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

## ***Právne a regulačné rizikové faktory ovplyvňujúce Emitenta***

### **Vyvíjajúci sa právny poriadok a daňové predpisy môžu mať podstatný nepriaznivý dopad na Emitenta**

Právna infraštruktúra a vymožitelnosť práva v Slovenskej republike je menej vyvinutá v porovnaní s niektorými západoeurópskymi krajinami. V niektorých prípadoch nie je možné dosiahnuť súdnu nápravu v rámci vymáhania zmluvných alebo iných práv včas alebo vôbec. Nedostatok právnej istoty alebo neschopnosť dosiahnuť efektívnu zákonnú nápravu včas, resp. vôbec, môžu mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodné aktivity, prevádzkové výsledky alebo finančné postavenie Emitenta.

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

Emitent sa pravdepodobne v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) vydaním Dlhopisov dostane do krízy a je možné, že bude v kríze až do splatnosti Dlhopisov, čo bude vyplývať zo zverejnenej účtovnej závierky Emitenta za rok 2023, a tiež následne zverejnených účtovných závierok. Krízou sa podľa ustanovení § 67a a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Obchodný zákonník**) 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. 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 LUCRON**

### ***Rizikové faktory súvisiace s podnikateľskou činnosťou Ručiteľa a Skupiny Lucron***

#### **Globálne podmienky môžu mať rôznymi spôsobmi významný nepriaznivý vplyv na Ručiteľa a Skupinu Lucron**

Skupina Lucron a Ručiteľ sú ovplyvnené globálnymi podmienkami a silnými výkyvmi ako napríklad vojna na Ukrajine, vysoká inflácia v Eurozóne a na Slovensku, vo všeobecnosti rast cien stavebných materiálov, rastúce úrokové sadzby a sprísňovanie politik bank pri poskytovaní financovania retailovým klientom, pričom tieto udalosti a ich akékoľvek zhoršenie môžu mať na nich významný negatívny dopad vrátane vplyvu na ich budúcu finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť.

Rozsah, v akom budú vyššie uvedené udalosti ovplyvňovať podnikateľské, prevádzkové a finančné výsledky Skupiny Lucron a Ručiteľa, bude závisieť od mnohých vyvíjajúcich sa faktorov, ktoré Skupina Lucron ani Ručiteľ nemusia byť schopní presne predvídať, vrátane vládnych, podnikateľských, ale aj individuálnych krokov, ktoré boli a sú prijímané v reakcii na tieto udalosti, a ktoré môžu mať negatívny vplyv na hospodársku činnosť Skupiny Lucron a Ručiteľa. V prípade Skupiny Lucron sa z povahy jej predmetu činnosti môžu negatívne dopady prejavovať najmä zníženým dopytom po kúpe alebo prenájme rezidenčných nehnuteľností, zvýšením cien vstupov potrebných na výstavbu nehnuteľností a tým aj rastu ich cien, možným znížením hodnoty trhových aktív (nehnuteľností) pri oceňovaní či komplikovanejším predajom vlastných aktív. Účinky uvedených udalostí môžu tiež zvýšiť finančné náklady Skupiny Lucron a Ručiteľa alebo spôsobiť, že získanie dodatočného financovania a refinancovanie Skupiny Lucron a Ručiteľa môže byť zložitejšie alebo dostupnejšie len za menej výhodných podmienok.

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

#### **Skupina Lucron čelí rizikám vo vzťahu k jej developerským aktivitám a stratégii**

Skupina Lucron je pri každom jednotlivom projekte vystavená viacerým rizikám súvisiacich s developerskými aktivitami vrátane rizika nárastu cien stavebných materiálov a práce. Proces developmentu zahŕňa všetky činnosti spojené s každým jednotlivým projektom, počnúc nadobudnutím pozemkov alebo majetku (napr. riziko, že sa

príslušná akvizícia neuskutoční) cez koncepčnú a projektovú fázu (napr. riziko, že parametre projektu nebudú spĺňať požiadavky trhu), fázu procesu udeľovania povolení (napr. riziko, že dôjde k zdržaniu tejto fázy procesu), fázu výstavby (napr. riziko vád, zdržania a zvýšených nákladov na výstavbu), nájmu a správy nehnuteľností až po predaj alebo prenájom konkrétnych nehnuteľností.

Realizácia stratégie Skupiny Lucron a následne dosiahnutie jej finančných a investičných cieľov za súčasných alebo budúcich trhových podmienok nemusia byť úspešné a môžu negatívne ovplyvniť hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Skupiny Lucron a to napríklad v tom, že sa Skupine Lucron nepodarí v plnej miere preniesť rastúce náklady do cien predávaných nehnuteľností. Takisto kapitálové výdavky Skupiny Lucron 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 Lucron dokončiť určitý developerský projekt v rámci odhadovaného rozpočtu.

Obdobne prijatie nového zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, ktorým bude od 1. apríla 2024 zrušený zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, prijatie nového zákona č. 201/2022 Z. z. o výstavbe a nedávne zmeny schválené Národnou radou Slovenskej republiky v dňoch 9. a 10. mája 2023 v ďalších súvisiacich právnych predpisoch upravujúcich povoloňovanie a rozhodovacie procesy v súvislosti s výstavbou a developmentom (napr. zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov) vytvárajú neistotu ohľadom toho, ako budú tieto nové, resp. zmenené právne predpisy aplikované v praxi, a či príslušné orgány verejnej moci budú schopné tieto nové, resp. zmenené právne predpisy efektívne aplikovať bez zbytočných prieťahov. Akékoľvek podobné zmeny v legislatíve môžu významne negatívne ovplyvniť Ručiteľa a Skupinu Lucron a ich finančnú výkonnosť.

### **Riziko nepriaznivej makroekonomickej situácie na Slovensku**

Výsledky podnikateľskej činnosti Skupiny Lucron sú primárne závislé od makroekonomickej a politickej situácie na Slovensku, keďže vykonáva svoje podnikateľské aktivity najmä na Slovensku. K 31. decembru 2022 predstavoval podiel projektov podľa ich hrubej podlahovej plochy Skupiny Lucron na Slovensku 100 %, z toho v Bratislavskom kraji tento podiel predstavuje 81,99 % a podiel v Trnavskom kraji predstavuje 18,01 %.

Mimoriadna pozornosť je venovaná vojnovým udalostiam na Ukrajine, rastu inflácie a cien stavebných materiálov. Významnú pozornosť si zaslúži najmä významná fluktuácia cien stavebných materiálov a energií prípadne problémy s nedostatkom stavebných materiálov, kapacitami subdodávateľov ktorých môže Skupina Lucron pri svojom podnikaní využívať a tiež rast osobných nákladov. Tieto skutočnosti môžu mať významný negatívny vplyv na Ručiteľa a Skupinu Lucron a ich ziskovosť a finančnú výkonnosť.

Najmä rýchlo rastúca inflácia spôsobila, že Európska centrálna banka (ďalej len **ECB**) upustila od svojej uvoľnenej menovej politiky a dala začiatkom roka 2022 najavo jej zámer sprísniť menovú politiku predovšetkým ukončovaním programov nákupu aktív a následným zvýšením úrokových sadzieb, pričom v priebehu roku 2022 ECB zvýšila svoje tri kľúčové úrokové sadzby celkovo o 250 bázických bodov. Zvyšovanie úrokových sadzieb zo strany ECB má priamy dopad na úrokové sadzby (cenu kapitálu), za ktorú sa budú môcť financovať spoločnosti zo Skupiny Lucron. Stúpajúce úrokové sadzby majú takisto dopad na dopyt po hypotekárnom alebo obdobnom financovaní zo strany spotrebiteľov a súkromného sektora vo všeobecnosti, čo má priamy dopad na dopyt po nehnuteľnostiach, najmä v sektore rezidenčných nehnuteľností, v ktorom Skupina Lucron podniká.

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

### **Riziko koncentrácie v segmente trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami**

Skupina Lucron je vystavená riziku koncentrácie v segmente rezidenčných nehnuteľností (Skupina Lucron pôsobí na trhu komerčných nehnuteľností len sekundárne), ktorý k 31. decembru 2022 tvoril 79,57 % jej celkového dlhodobého majetku a príjmu z predaja alebo podobných príjmov berúc do úvahy rozpracované projekty. Dopyt po rezidenčných nehnuteľnostiach môže byť významne ovplyvnený trendom hospodárskeho vývoja, zamestnanosti alebo inými faktormi, ktoré nateraz nie je možné kvantifikovať. Pokles dopytu po rezidenčných nehnuteľnostiach alebo predĺženie dĺžky ich predaja môže mať nepriaznivý dopad na hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Skupiny Lucron. Skupina Lucron súťaží v segmente rezidenčných nehnuteľností s lokálnymi a medzinárodnými developermi, súkromnými investormi ako aj inými vlastníckymi nehnuteľnosťami a jej

schopnosť získať klientov môže byť ovplyvnená aktivitami konkurencie. Negatívne zmeny vo faktoroch uvedených vyššie alebo neúspech Skupiny Lucron pri udržiavaní alebo zvyšovaní trhového podielu môžu mať podstatný nepriaznivý vplyv na podnikanie, finančnú situáciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny Lucron.

### ***Rizikové faktory spojené s finančnou situáciou a úverovou bonitou Skupiny Lucron***

#### **Skupina Lucron je vystavená riziku v dôsledku výšky a podmienok svojho dlhového financovania**

Skupina Lucron s cieľom financovať svoj rast získala významný objem dlhového financovania (predovšetkým vo forme bankových úverov), a to na úrovni jednotlivých projektových spoločností SPV (*Special Purpose Vehicle*). K 31. decembru 2022 bol nesplatený dlh (vrátane emisií dlhopisov) Skupiny Lucron vo výške 60,838 miliónov EUR (na základe individuálnych účtovných závierok jednotlivých členov Skupiny Lucron, ktorý nezahŕňa dlh v spoločných podnikoch a dlh kvalifikovaný ako finančný lízing).

Keďže značná časť majetku Skupiny Lucron vrátane jednotlivých nehnuteľností je v individuálnych účtovných závierkach jednotlivých spoločností vykázaná v reálnej hodnote, významné zmeny cien nehnuteľností by mohli spôsobiť rýchle výkyvy úrovne jej čistého zadĺženia, pričom niektoré projektové spoločnosti SPV môžu byť vysoko zadĺžené.

V prípade nepriaznivých trhových podmienok a nedostupného financovania by Skupina Lucron mohla mať problémy s predĺžením splácania svojich dlhových záväzkov alebo ich refinancovaním a musela by využívať na splatenie takéhoto dlhového financovania dostupné hotovostné rezervy, ktorých výška k 31. decembru 2022 predstavovala 9,725 mil. EUR (nezahŕňa hotovostné rezervy v spoločných podnikoch).

#### **Skupina Lucron je vystavená rizikám spojených s nedostatočnou likviditou svojho portfólia**

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

Trh nehnuteľností je vo všeobecnosti v porovnaní s trhmi iných aktív relatívne nelikvidný. Ak bude potrebné, aby Skupina Lucron z akéhokoľvek dôvodu v krátkom čase speňažila časť svojho portfólia, vrátane získania finančných prostriedkov na svoju prevádzku alebo splatenie nesplatených dlhov, Skupina Lucron nemusí byť schopná predat' žiadnu časť svojho portfólia za výhodných podmienok, resp. vôbec.

### ***Právne a regulačné rizikové faktory spojené s Ručiteľom a Skupinou Lucron***

#### **Skupina Lucron môže čeliť nárokom zo súdnych sporov, nárokom zo zodpovednosti a iným sporom**

Skupina Lucron môže čeliť sporom s klientami alebo inými obchodnými partnermi, čím môže byť nútená venovať značný čas a pozornosť manažmentu jeho úspešného riešenia (prostredníctvom súdnych sporov, vyrovnania alebo iným spôsobom). Každé takéto riešenie by mohlo zahŕňať výplatu významnej náhrady škody alebo vynaloženie výdavkov Skupinou Lucron. Skupina Lucron nemá vedomosť o tom, že by v súčasnosti prebiehal nejaký súdny spor, ktorý by mohol mať významný negatívny vplyv na hospodárenie Skupiny Lucron.

#### **Skupina Lucron môže čeliť nárokom v súvislosti s vadami výstavby**

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

Ak sa stavebná spoločnosť alebo subdodávateľ, ktorého služby sa využívajú pri developmente, stane platobne neschopným, môže sa stať, že nebude možné uplatniť voči nemu nároky zo záruk a zodpovednosti za vady. Skupine Lucron 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 Lucron a znížiť reálnu hodnotu dotknutých nehnuteľností, ktoré Skupina Lucron vlastní. Okrem toho tieto straty a náklady nemusia byť pokryté poistením Skupiny Lucron, stavebnej spoločnosti alebo subdodávateľa a nemusia tak byť uhradené z prípadného poistného plnenia.

## **Skupina Lucron je vystavená rizikám spojených s ochranou zdravia, bezpečnosti a životného prostredia**

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

Na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Skupiny Lucron sa môže vyskytnúť kontaminácia pôdy, nebezpečné látky alebo iné zvyškové znečistenie a environmentálne riziká. Aj keď v odvetví nehnuteľností je takéto znečistenie relatívne bežné, najmä pokiaľ ide o brownfield projekty, Skupina Lucron môže znášať riziko nákladného posúdenia, sanácie a/alebo odstránenia takejto kontaminácie pôdy, nebezpečných látok alebo iného zvyškového znečistenia. Objavenie akéhokoľvek takéhoto zvyškového znečistenia na lokalitách a/alebo v budovách, najmä v súvislosti s prenájomom alebo predajom nehnuteľností, by mohlo spôsobiť uplatnenie nárokov na zníženie nájomného alebo ukončenie prenájmu, resp. by mohlo mať negatívny vplyv na predaj nehnuteľnosti. Sanácia akéhokoľvek znečistenia a súvisiace dodatočné opatrenia, ktoré môže byť Skupina Lucron povinná vykonať, by mohli mať negatívny dopad na Skupinu Lucron a spôsobiť jej vznik značných dodatočných nákladov. Skupina Lucron 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 Lucron prenajať alebo predáť takúto nehnuteľnosť. Od Skupiny Lucron 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 Lucron.

### ***Rizikové faktory spojené s prevádzkou a vnútornou kontrolou Skupiny Lucron***

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

## **2.3 RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S DLHOPISMI A RUČENÍM**

### ***Rizikové faktory vyplývajúce z podmienok Dlhopisov***

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

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

### ***Rizikové faktory súvisiace s oceňovaním, nákladmi, trhom a vysporiadaním Dlhopisov***

#### **Inflácia**

Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku a reálna hodnota investície do Dlhopisov môže klesať zároveň s tým, ako inflácia znižuje hodnotu meny. Inflácia tiež spôsobuje pokles reálneho výnosu z Dlhopisov. Ak výška inflácie prekročí výšku nominálnych výnosov z Dlhopisov, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude negatívna. Priemerná výška inflácie na Slovensku dosiahla v roku 2022 hodnotu 12,8 % (Zdroj: Štatistický úrad SR).

## **Poplatky**

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

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

Emitent má v úmysle požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, ale aj keď Dlhopisy budú prijaté na obchodovanie (čo nemožno zaručiť), táto skutočnosť nemusí viesť k vyššej likvidite Dlhopisov. Na nelikvidnom trhu nemusí byť možné kedykoľvek predať Dlhopisy za adekvátnu trhovú cenu. Emitent sa nezaviazal na spätný odkup Dlhopisov od Majiteľov Dlhopisov, t. j. likvidita nebude zabezpečovaná Emitentom. Žiadna dohoda o podpore likvidity nebola uzavretá ani s Vedúcim manažérom. Obchodovanie s Dlhopismi na BCPB môže byť z viacerých dôvodov pozastavené, prerušené alebo ukončené, pričom na takúto udalosť/udalosti nemusí mať Emitent žiaden vplyv. Emitent vzhľadom na nízku likviditu dlhopisov spoločností zo Skupiny Lucron 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.

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

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

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

#### **Riziko podriadenosti**

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

#### **Riziko nákladov zo zdanenia a riziko súvisiace so zrážkovou daňou**

Investori môžu byť povinní zaplatiť dane alebo iné nároky či poplatky v súlade s právom a zvykosťami štátu, v ktorom dochádza k prevodu Dlhopisov alebo iného, v danej situácii relevantného štátu. V niektorých štátoch nemusia byť k dispozícii žiadne oficiálne stanoviská daňových úradov alebo súdne rozhodnutia k finančným nástrojom ako sú Dlhopisy. Investori by sa nemali pri nadobudnutí, predaji či splatení Dlhopisov spoliehať na stručné a všeobecné zhrnutie daňových otázok obsiahnutých v tomto 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 vyplácané niektorým kategóriám investorov podliehajú zrážkovej dani. Napríklad vo výške 19 % v prípade daňového rezidenta – fyzickej osoby – v Slovenskej republike. 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 nebude Majiteľom Dlhopisov kompenzovať žiadne zaplatené dane, poplatky ani iné náklady alebo zrážky.

## ***Riziká vzťahujúce sa k Zabezpečeniu***

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

Závazky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené. V prípade konkurzného konania na osobu Ručiteľa by mali Majitelia Dlhopisov v porovnaní s tzv. zabezpečenými veriteľmi slabšie postavenie, keďže zabezpečení veritelia majú najmä právo, aby ich zabezpečená pohľadávka bola uspokojená z výťažku 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. Toto riziko je však do istej miery znížené vzhľadom na existenciu ďalšieho Zabezpečenia vo vzťahu k záväzkom z Dlhopisov.

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

Závazky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia sú obmedzené do celkovej výšky 1,5-násobku maximálneho objemu Dlhopisov, teda 15 000 000 EUR, a vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu. Z tohto vyplýva, že ak by ktorýkoľvek Majiteľ Dlhopisov uplatnil nárok voči Ručiteľovi z Ručiteľského vyhlásenia po tom, čo Ručiteľ už splnil alebo sa stal povinný splniť záväzky voči iným Majiteľom Dlhopisov vo výške 15 000 000 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 spojené s poklesom hodnoty Nehnuteľností, ktoré sú súčasťou zabezpečenia**

Trhová hodnota Nehnuteľností stanovená ocenením spoločnosti Colliers International, spol. s r.o., Suché Mýto 1, 811 03 Bratislava k 9. máju 2023 je 12,50 mil. EUR, čo v pomere k predpokladanej celkovej menovitej hodnote Dlhopisov predstavuje ukazovateľ LTV vo výške 80,00 %. Okrem uvedeného ocenenia žiadny odborný poradca ani tretia osoba nepreskúmala faktický ani právny stav Nehnuteľností, vrátane vlastníckeho práva Záložcu a akýchkoľvek práv tretích osôb k Nehnuteľnostiam. Podmienky obsahujú ustanovenia, ktoré zaväzujú Emitenta udržiavať pomer záväzkov z Dlhopisov k hodnote Nehnuteľností a Hotovosti (ukazovateľ LTV) vo výške najviac 80 % resp. 105 %, podľa toho, ktorá z týchto hodnôt bude v danom čase záväzná, a tiež ustanovenia o pravidelnom znovuocenení Nehnuteľností vždy k 31. decembru každého kalendárneho roka a prehodnotení tohto ukazovateľa až do Dátumu konečnej splatnosti (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach). 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, resp. prehodnotenia ukazovateľa LTV. 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 nehnuteľností vypracovaným tretími stranami**

Ukazovateľ LTV bude v zmysle Podmienok hodnotený Agentom pre zabezpečenie na základe ocenenia nehnuteľností vypracovaného tretími stranami – jednou zo spoločností uvedených v Podmienkach, pričom Agent pre zabezpečenie sa bude na takéto ocenenie v súlade s Podmienkami spoliehať. Napriek skutočnosti, že ocenenie bude vypracované jednou z renomovaných a medzinárodne uznávaných spoločností resp. spoločnosťou, ktorej znalec je súčasťou Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) môže sa stať, že ocenenie bude obsahovať chybu a/alebo bude pripravené na základe nesprávnych údajov alebo predpokladov, takže sa takéto ocenenie bude líšiť od trhovej ceny Nehnuteľností, pričom táto disproporcía by mohla mať za následok zníženie kvality Zabezpečenia (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach).

### **Riziko týkajúce sa Zabezpečenia záložným právom**

Dlhopisy sú zabezpečené Záložným právom k Nehnuteľnostiam vo vlastníctve Záložcu a Záložným právom na pohľadávky z LTV účtu. 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 a neexistuje k nemu, podľa vedomostí Emitenta, žiadna judikatúra.

Ako zmluvná strana v postavení záložného veriteľa každej Záložnej zmluvy (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach) 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 nespĺní 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. Príslušné súdy preto môžu interpretovať ustanovenia Podmienok a súvisiacich dokumentov vo vzťahu k Zabezpečeniu inak, než Emitent zamýšľal. 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 (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach). 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 50 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a dovtedy nesplatených Dlhopisov (s výnimkou Dlhopisov, ktorých Majiteľom Dlhopisov je akákoľvek osoba zo Skupiny Lucron, Kontrolovaná osoba Emitenta alebo Kontrolovaná osoba Ručiteľa (ako sú tieto pojmy definované v Podmienkach), ktoré sa na účely uznášaniaschopnosti Schôdze nezapočítavajú. Na 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 kvôre 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.

### **Riziko výmeny Nehnuteľností a zmeny Záložných zmlúv**

Ako bolo uvedené vyššie, Podmienky umožňujú zmenu (nahradenie) záložného práva zriadeného na Pôvodné Nehnuteľnosti (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach) záložným právom na iné nehnuteľnosti v Slovenskej republike. Podmienky tiež umožňujú výmenu Nehnuteľností ako spôsob nápravy niektorých Prípadov neplnenia záväzkov (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach) vzťahujúcich sa k Nehnuteľnostiam. Emitent môže Nehnuteľnosti nahradiť napríklad v prípade, ak vo vzťahu k založeným Nehnuteľnostiam bude začaté exekučné 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 a požiadavky 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).

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 možností speňaženia môžu byť odlišné, čo v niektorých prípadoch môže predstavovať dodatočné riziko pre Majiteľov Dlhopisov. Tieto zmeny môžu v nepriaznivom prípade znamenať dodatočné riziko spomalenia výkonu záložného práva alebo v konečnom dôsledku nižšie uspokojenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov.



### **Riziko spojené s Agentom pre zabezpečenie**

Závazky Emitenta z Dlhopisov budú, okrem iného, zabezpečené záložným právom k Nehnutelnostiam 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 a Zmluva s agentom pre zabezpečenie obsahujú ustanovenia vymedzujúce pohľadávky, ktoré budú zabezpečené záložným právom a tiež ustanovenia o spôsobe a zásadách výkonu záložného práva zo strany Agentu pre zabezpečenie. Tieto ustanovenia môžu byť ďalej doplnené alebo spresnené aj v Záložných zmluvách alebo vyplývať z právneho poriadku, ktorým sa príslušné záložné právo riadi. Napríklad, Agent pre zabezpečenie sa musí pokúsiť dosiahnuť výťažok z predaja založených Nehnutelností aspoň 90 % ich hodnoty po dobu 180 dní, a až potom môže pristúpiť k predaju alebo povoliť predaj za nižšiu cenu. Tieto pravidlá majú za cieľ maximalizáciu výťažku z výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami, ale môžu tiež spôsobiť, že výkon záložného práva sa môže predĺžiť, najmä v prípade nepriaznivého stavu trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite.

### **Riziko spojené s developerskou činnosťou na Nehnutelnostiach**

Nehnutelnosti, ku ktorým bude zriadené záložné právo v prospech Agentu pre zabezpečenie, sú súčasťou portfólia Skupiny Lucron a nachádzajú sa v rôznych fázach povolovacích konaní, pričom účastníkmi povolovacích konaní sú aj tretie strany, ktorých záujmy môžu byť odlišné od záujmov Skupiny Lucron, 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 povolovacích konaniach projektov, ktorých Nehnutelností sú predmetom zabezpečenia, by mohol mať nepriaznivý vplyv na hodnotu založených Nehnutelností.

Na Nehnutelnostiach, 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 Nehnutelností. Podobne samotná developerská činnosť na pozemkoch tvoriacich Nehnutelnosti môže za určitých okolností a v závislosti od fázy developmentu a stavu realitného trhu v danej lokalite znížiť ich hodnotu alebo obmedziť možnosti ich speňaženia.


### 3. ZODPOVEDNÉ OSOBY

Spoločnosť Lucron Finance 4, s.r.o., so sídlom Legionárska 10, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 55 266 002, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 168481/B (ďalej len **Emitent**), zastúpená konateľom Ing. Zoltánom Müllerom, vyhlasuje, že je zodpovedná za všetky informácie uvedené v Prospekte.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v celom Prospekte v súlade so skutočnosťou a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť význam Prospektu.

V Bratislave, dňa 18. mája 2023.

**Lucron Finance 4, s.r.o.**



Meno: Ing. Zoltán Müller

Funkcia: konateľ

#### 4. DOKUMENTY ZAHRNUTÉ PROSTREDNÍCTVOM ODKAZU

V Prospekte, konkrétne v bode 8.9 Prospektu „*Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta*“ a v bode 9.10 Prospektu „*Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa*“ sú formou odkazu uvedené nasledujúce informácie:

- (1) Auditovaná mimoriadna individuálna účtovná závierka Emitenta pripravená v súlade so SAS k 20. aprílu 2023 (<https://lucron.sk/wp-content/uploads/lf4-amiuze-23.pdf>);
  - (2) Auditovaná individuálna účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2021 pripravená v súlade s účtovnými štandardami LUX GAAP (<https://lucron.sk/wp-content/uploads/lf4-aiuzr-21.pdf>);
  - (3) Auditovaná individuálna účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2022 pripravená v súlade s účtovnými štandardami LUX GAAP (<https://lucron.sk/wp-content/uploads/lf4-aiuzr-22.pdf>);
  - (4) Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2021 pripravená v súlade s účtovnými štandardami LUX GAAP (<https://lucron.sk/wp-content/uploads/lf4-akuzr-21.pdf>);
  - (5) Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2022 pripravená v súlade s účtovnými štandardami LUX GAAP (<https://lucron.sk/wp-content/uploads/lf4-akuzr-22.pdf>);
- a

Všetky uvedené účtovné závierky sú k dispozícii v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://lucron.sk/pre-investorov/lucron-finance-4/>.

Všetky vyššie uvedené účtovné závierky Ručiteľa vrátane správ nezávislého audítora boli originálne zostavené v anglickom prípadne francúzskom jazyku. Pre účely Prospektu je uvedený preklad všetkých vyššie uvedených účtovných závierok Ručiteľa vrátane správ nezávislého audítora do slovenského jazyka. Emitent je zodpovedný za preklad účtovných závierok Ručiteľa zahrnutých do tohto Prospektu odkazom a vyhlasuje, že ide o presný a nezavádzajúci preklad do slovenského jazyka vo všetkých podstatných ohľadoch anglických prípadne francúzskych verzií účtovných závierok (podľa okolností).

**Informácie, ktoré sa nachádzajú na webovom sídle Emitenta, na ktoré sa Prospekt odvoláva, nie sú súčasťou Prospektu a neboli preskúmané ani schválené NBS, s výnimkou dokumentov, ktoré sa považujú za začlenené odkazom uvedeným v tomto článku Prospektu.**

## 5. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

- (1) Dokumenty bezplatne prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://lucron.sk/pre-investorov/lucron-finance-4/> do doby splatenia Dlhopisov:
  - (i) Prospekt a jeho prípadné aktualizácie prostredníctvom dodatku/dodatkov k Prospektu (ďalej len **Dodatok/Dodatky k Prospektu**);
  - (ii) mimoriadna auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta k 20. aprílu 2023 zostavená v súlade so SAS;
  - (iii) zakladateľská listina Emitenta;
  - (iv) zakladateľská listina a stanovky Ručiteľa a ich preklad do slovenského jazyka;
  - (v) všetky účtovné závierky Ručiteľa a kópie audítorských správ týkajúcich sa Ručiteľa obsiahnuté v Prospekte;
  - (vi) Ručiteľské vyhlásenie;
  - (vii) oznamy pre Majiteľov Dlhopisov emisie Dlhopisov; a
  - (viii) zápisnice zo Schôdzí Majiteľov Dlhopisov 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 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 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.

## 6. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

- (1) **Administrátor, Agent pre zabezpečenie a Kotačný agent.** Administrátorom, Agentom pre zabezpečenie a Kotačným agentom je spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a.s.
- (2) **Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov.** V Prospekte neboli použité informácie pochádzajúce od tretích strán a ani vyhlásenia pripisované určitej osobe ako znalcovi.
- (3) **Jazyk Prospektu.** Prospekt je vyhotovený a bude schválený NBS v slovenskom jazyku. Prospekt môže byť Emitentom preložený do iného jazyka. V prípade výkladových sporov medzi znením Prospektu v slovenskom jazyku a znením Prospektu preloženého do iného jazyka je rozhodujúce znenie Prospektu v slovenskom jazyku.
- (4) **LUX GAAP.** Pojem LUX GAAP (Luxembourg GAAP), znamená všeobecne akceptované účtovné štandardy platné v Luxembursku (ďalej len **LUX GAAP**). Pokiaľ nie je uvedené inak, finančné údaje Ručiteľa vychádzajú z jeho účtovných závierok zostavených podľa LUX GAAP.
- (5) **Prehlásenie Emitenta.** Emitent neschválil vykonanie žiadneho iného vyhlásenia, ani poskytnutie akýchkoľvek iných informácií o Emitentovi alebo Dlhopisoch, než aké sú obsiahnuté v Prospekte. Na žiadne takéto iné vyhlásenia ani informácie sa nedá spoľahnúť v tom zmysle, že by boli schválené Emitentom ani, že je Emitent za takéto informácie zodpovedný. Poskytnutie Prospektu v ktorýkoľvek okamih neznamená, že informácie v ňom uvedené sú správne v ktoromkoľvek okamihu po dátume vyhotovenia Prospektu. Pokiaľ nie je uvedené inak, sú všetky informácie v Prospekte uvedené k dátumu vyhotovenia Prospektu.
- (6) **SAS.** Pokiaľ nie je uvedené inak, finančné údaje Emitenta vychádzajú z jeho účtovnej závierky zostavenej podľa Slovenských účtovných štandardov (ďalej len **SAS**).
- (7) **Súhlasy.** Pred vydaním Dlhopisov získal Emitent všetky potrebné súhlasy, rozhodnutia a schválenia v zmysle právnych predpisov Slovenskej republiky a tiež v zmysle interných predpisov Emitenta.
- (8) **Štatutárny audítor Emitenta.** Audítorm Emitenta je spoločnosť AUDIT COMPANY SLOVAKIA, s.r.o., so sídlom Šamorínska 32, 821 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 683 511, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 10364/B, Slovenská republika, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítov (SKAU) pod číslom licencie 170.
- (9) **Štatutárny audítor Ručiteľa.** Audítorm konsolidovaných účtovných závierok a individuálnych účtovných závierok Ručiteľa zostavených k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 je spoločnosť MAZARS LUXEMBOURG, 5, rue Guillaume J. Kroll, L-1882 Luxemburg, Luxemburské veľkovevodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovevodstva (Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg) pod číslom B159962.
- (10) **Údaje overené audítorm.** Okrem údajov pochádzajúcich z mimoriadnej auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta, auditovaných individuálnych účtovných závierok a auditovaných konsolidovaných účtovných závierok Ručiteľa sa v Prospekte nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu. Žiadny audítor neoveril Prospekt ako celok.
- (11) **Úverové a indikatívne ratingy.** Emitentovi ani Dlhopisom nebol pridelený rating spoločnosťou registrovanou podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 zo 16. septembra 2009 o ratingových agentúrach. Samostatné finančné hodnotenie Dlhopisov nebolo vykonané, a Dlhopisy preto nemajú samostatný rating, ani sa neočakáva, že Dlhopisom bude rating pridelený.
- (12) **Vedúci manažér.** Vedúcim manažérom je spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a.s., ktorá je zodpovedná za konečné umiestnenie Dlhopisov v Slovenskej republike.
- (13) **Výhľadové vyhlásenia.** Niektoré informácie v tomto Prospekte sa týkajú zámerov a plánov Emitenta alebo Ručiteľa alebo budúcich trendov, ktoré sa ich týkajú. Pri uvádzaní takýchto informácií pochádzajúcich z interných odhadov a analýz Emitent a/alebo Ručiteľ vynaložili všetku primeranú starostlivosť, avšak presnosť takýchto informácií Emitent ani Ručiteľ nemôžu zaručiť. Akékoľvek predpoklady a výhľady týkajúce sa budúceho vývoja Emitenta alebo Ručiteľa, ich finančnej situácie, podnikateľskej činnosti alebo postavenia na trhu nemožno pokladať za vyhlásenie či záväzný sľub Emitenta alebo Ručiteľa týkajúci sa budúcich udalostí alebo výsledkov, vzhľadom na to, že tieto budúce udalosti a výsledky závisia na okolnostiach a udalostiach, ktoré Emitent alebo Ručiteľ nemôžu úplne alebo sčasti ovplyvniť. Investori, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov by mali uskutočniť vlastnú analýzu akýchkoľvek vývojových trendov alebo výhľadov uvedených v tomto Prospekte a svoje investičné rozhodnutia založiť na výsledkoch takýchto samostatných analýz.

- (14) **Vymáhanie súkromnoprávnych nárokov voči Emitentovi.** *Tento text je len zhrnutím určitých ustanovení slovenského práva týkajúcich sa vymáhania súkromnoprávnych nárokov spojených s Dlhopismi voči Emitentovi. Toto zhrnutie nepopisuje vymáhanie nárokov voči Emitentovi podľa práva akéhokoľvek iného štátu. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu vyhotovenia 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 súkromnoprávnych záväzkov voči Emitentovi so svojimi právnymi poradcami.*

Pre účely vymáhania akýchkoľvek súkromnoprávnych 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 (ak nie vylúčená) možnosť domáhať sa práv voči Emitentovi v konaní pred zahraničnými súdmi alebo podľa zahraničného práva.

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

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

- (15) **Zaokrúhľovanie.** Niektoré hodnoty uvedené v Prospekte boli upravené zaokrúhlením, preto sa môžu hodnoty uvádzané pre rovnakú informačnú položku v rôznych tabuľkách mierne líšiť a hodnoty uvádzané ako súčty v niektorých tabuľkách nemusia byť aritmetickým súčtom hodnôt, ktoré súčtom predchádzajú.

## 7. UPOZORNENIA A OBMEDZENIA

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

- mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, posúdenie výhod a rizík investície do Dlhopisov a zhodnotenie informácií obsiahnutých v tomto Prospekte a jeho prípadných dodatkoch (nech už sú tieto informácie uvedené vo vyššie uvedených dokumentoch priamo alebo odkazom);
- 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;
- mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká spojené s investíciami do Dlhopisov vrátane možného kolísania hodnoty Dlhopisov;
- úplne rozumieť podmienkam Dlhopisov, údajom uvedeným v tomto Prospekte a byť oboznámený so správaním, či vývojom akéhokoľvek príslušného ukazovateľa alebo finančného trhu;
- byť schopný vyhodnotiť (buď sám alebo s pomocou finančného poradcu) možné scenáre ďalšieho vývoja ekonomiky, úrokových sadzieb alebo iných faktorov, ktoré môžu mať vplyv na jeho investíciu a na jeho schopnosť niesť možné riziká.

(2) **Dôležité upozornenia ohľadom spoľahlivosti a aktuálnosti údajov.** Emitent potvrdil Vedúcemu manažérovi, že Prospekt obsahuje všetky informácie, ktoré sú (v rámci 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 Prospekte sú čestné, resp. uskutočnené čestným spôsobom a nie sú zavádzajúce v žiadnom podstatnom ohľade; že v tomto Prospekte nie je opomenutá žiadna podstatná skutočnosť potrebná na to, aby takéto informácie, názory, predpovede alebo zámery (v súvislosti s 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 Emitentom, emisiou, ponukou alebo predajom Dlhopisov oprávnená poskytnúť akékoľvek informácie alebo urobiť akékoľvek vyjadrenie, ktoré nie je obsiahnuté v tomto 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 alebo Vedúcim manažérom a Emitent ani Vedúci manažér z takýchto informácií alebo vyjadrení na seba nepreberajú žiadnu zodpovednosť.

Vedúci manažér neschválil, resp. nezávisle neoveroval celý alebo časť Prospektu a neposkytuje žiadne vyhlásenie alebo záruku ani nepreberá akúkoľvek zodpovednosť za presnosť alebo úplnosť informácií obsiahnutých v tomto Prospekte. Poskytnutie Prospektu, ani ponúkanie, predaj alebo doručenie akéhokoľvek Dlhopisu za žiadnych okolností neznamená ani neposkytuje záruku, že informácie obsiahnuté v tomto Prospekte sú pravdivé a presné po dátume 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 od dátumu Prospektu (resp. dátumu jeho aktualizácie), alebo že akékoľvek iné informácie poskytnuté v tejto súvislosti sú pravdivé a presné kedykoľvek po dátume, kedy boli poskytnuté.

Vedúci manažér nemá žiadnu povinnosť skúmať finančnú situáciu alebo iné záležitosti Emitenta alebo poskytnúť poradenstvo akémukoľvek investorovi do Dlhopisov o akýchkoľvek informáciách, o ktorých sa dozvedel.

Informácie uvedené v článkoch Prospektu 14. „Základný popis zdaňovania v Slovenskej republike“ a 6. „Všeobecné informácie“ – bod „Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi“ sú uvedené iba ako všeobecné a nie vyčerpávajúce informácie vychádzajúce zo stavu legislatívy k dátumu Prospektu. Potenciálni investori do Dlhopisov by sa mali spoliehať výhradne na vlastnú analýzu faktorov uvedených v týchto častiach 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 dizvejovej regulácie a daňových predpisov Slovenskej republiky, krajiny, ktorej sú rezidentmi a prípadne iných

relevantných štátov, ako aj ohľadom každej relevantnej medzinárodnej dohody a ich dopad na konkrétne investičné rozhodnutie.

- (3) **Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a ponuky Dlhopisov.** Rozširovanie Prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené právnymi predpismi. Prospekt bol schválený iba NBS pre účely verejnej ponuky Dlhopisov v Slovenskej republike a prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Dlhopisy nie sú a nebudú registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym či iným orgánom iného štátu. Ponuka Dlhopisov v ktoromkoľvek inom štáte je preto možná iba v rozsahu, v akom sa pre takú ponuku nepožaduje schválenie alebo notifikácia 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 Prospekt do rúk, sú povinné oboznámiť sa so všetkými vyššie uvedenými obmedzeniami, ktoré sa na ne môžu vzťahovať, a takéto obmedzenia dodržiavať. 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 predáť, 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 Prospekt, vrátane prípadných Dodatkov k Prospektu 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 Prospekt alebo Dodatky k Prospektu alebo iný ponukový alebo propagačný materiál alebo informácie s Dlhopismi súvisiace budú zachytené v písomnej alebo elektronickej alebo inej nehmotnej podobe.

- (4) **Osobitné obmedzenia týkajúce sa MiFID II.** Prospekt obsahuje základné údaje o analýze cieľového trhu pre Dlhopisy a vhodnosť kanálov na distribúciu Dlhopisov. Akákoľvek osoba, ktorá následne predáva alebo odporúča Dlhopisy (ďalej len **Distribútor**) by mala vziať do úvahy túto analýzu cieľového trhu. Každý Distribútor, ktorý podlieha pravidlám smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi, ktorou sa mení smernica 2002/92/ES a smernica 2011/61/EÚ 2014/65/EÚ, vrátane všetkých jej vykonávacích predpisov a implementácií do príslušného národného práva (ďalej len **MiFID II**) je 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.

- (5) **Schválenie Prospektu.** Pokiaľ nie je uvedené inak, sú všetky informácie v Prospekte uvedené k dátumu jeho vyhotovenia. Prospekt môže byť aktualizovaný v zmysle článku 23 Nariadenia o prospekte formou dodatku k Prospektu. V zmysle príslušných právnych predpisov podlieha dodatok k Prospektu schváleniu NBS a následnému zverejneniu, rovnako ako samotný Prospekt.

**NBS schválila Prospekt ako dokument, ktorý spĺňa normy úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti uvedené v Nariadení o prospekte. Takéto schválenie by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta, Ručiteľa ani za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Prospektu. 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) **Úplnosť Prospektu.** Prospekt musí byť čítaný spolu so všetkými Dodatkami k Prospektu a dokumentmi a údajmi, ktoré sú do Prospektu začlenené prostredníctvom odkazov (pozri článok 4. Prospektu „*Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu*“).
- (7) **Žiadne investičné odporúčanie.** Prospekt ani akékoľvek finančné informácie poskytnuté ohľadom emisie Dlhopisov neslúžia na poskytnutie základu pre kreditné alebo iné hodnotenie Emitenta alebo



Dlhopisov. Prospekt nepredstavuje ponuku alebo výzvu na upisovanie alebo nákup Dlhopisov a nemá byť považovaný za odporúčanie Emitenta a Vedúceho manažéra alebo ktoréhokoľvek z nich, aby akýkoľvek príjemca Prospektu upísal alebo kúpil Dlhopisy. Každý príjemca Prospektu by mal vykonať vlastné preskúmanie a posúdenie podmienok (finančných alebo iných) Emitenta potrebných na uskutočnenie investičného rozhodnutia ohľadom Dlhopisov.

## 8. INFORMÁCIE O EMITENTOVI

### 8.1 ŠTATUTÁRNI AUDÍTORI

Mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku Emitenta zostavenú k 20. aprílu 2023 pripravenú v súlade so SAS overila spoločnosť AUDIT COMPANY SLOVAKIA, s.r.o., so sídlom Šamorínska 32, 821 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 683 511, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 10364/B, Slovenská republika, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 170. Výrok audítora k tejto účtovnej závierke bol bez výhrad.

Informácie o odstúpení, odvolania alebo opätovnom vymenovaní audítorov počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie, nie sú uplatniteľné a preto sa neuvádzajú.

### 8.2 INFORMÁCIE O EMITENTOVI

#### História a vývoj Emitenta

Emitent s obchodným menom Lucron Finance 4, s.r.o., so sídlom Legionárska 10, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 168481/B, bol založený na základe zakladateľskej listiny z 24. januára 2023 podľa slovenského práva ako slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným.

Emitent vznikol 5. apríla 2023 na základe zápisu v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. Identifikačné číslo Emitenta je 55 266 002. Emitent bol založený na dobu neurčitú. Zakladateľom Emitenta je spoločnosť Ikopart 1 S.A., založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovevodstva ako akciová spoločnosť, so sídlom 22, rue des Bruyères, L-1274 Howald, Luxemburské veľkovevodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovevodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B88490 (ďalej aj **Ikopart 1** alebo **Ručiteľ**). V rámci predmetu podnikania Emitent nevykonáva činnosť, na ktorú by bolo potrebné povolenie, ktorého platnosť by bola obmedzená.

Emitent je účelovou spoločnosťou založenou pre účely vydania Dlhopisov a jeho podnikateľské aktivity budú obmedzené na poskytovanie financovania v rámci spoločností patriacich do skupiny Lucron (ďalej len **Skupina Lucron**). **Skupina Lucron** znamená Ručiteľa a všetky spoločnosti, v ktorých má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel 45 a viac % na základnom imaní alebo hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby.

Pod Skupinu Lucron nespádajú (jednotlivo alebo spoločne) vlastníci Ručiteľa. Emitent od svojho vzniku nevykonával žiadnu významnú podnikateľskú činnosť.

#### Základné údaje o Emitentovi

<b>Obchodné meno:</b>	Lucron Finance 4, s.r.o.
<b>Miesto registrácie:</b>	Slovenská republika, obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 168481/B
<b>IČO:</b>	55 266 002
<b>LEI:</b>	097900CAKA0000137230
<b>Vznik Emitenta:</b>	Emitent vznikol dňa 5. apríla 2023 zápisom do obchodného registra Okresného súdu Bratislava I.
<b>Doba trvania:</b>	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
<b>Spôsob založenia:</b>	Emitent bol založený ako spoločnosť s ručením obmedzeným zakladateľskou listinou z 24. januára 2023. Emitent nemá vydané stanovky spoločnosti.
<b>Právna forma a právny poriadok:</b>	Spoločnosť s ručením obmedzeným založená a existujúca podľa práva Slovenskej republiky
<b>Sídlo:</b>	Legionárska 10, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
<b>Webové sídlo Emitenta:</b>	<a href="http://www.lucron.sk">www.lucron.sk</a>

<b>Telefónne číslo:</b>	+421 910 980 717
<b>Predmet činnosti:</b>	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v článku 5. Predmet podnikania (činnosti) zakladateľskej listiny Emitenta (predmet podnikania bližšie v časti Prospektu 8.3 „ <i>Prehľad podnikateľskej činnosti Emitenta</i> “).
<b>Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Emitent vykonáva svoju činnosť:</b>	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä, nie však výlučne nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení): <ul style="list-style-type: none"> <li>– zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov;</li> <li>– zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov; a</li> <li>– zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), v znení neskorších predpisov.</li> </ul>

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

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

Od dátumu zostavenia mimoriadnej individuálnej auditovanej účtovnej závierky Emitenta k 20. aprílu 2023 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Emitenta.

K dátumu vyhotovenia Prospektu neudelila Emitentovi na jeho žiadosť alebo v spolupráci s ním ratingové hodnotenie žiadna ratingová agentúra.

## **8.3 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 Lucron. Emitent je účelová projektová spoločnosť založená najmä za účelom emisie dlhopisov na čiastočné financovanie projektu Nesto v Bratislave (ďalej len **Nesto**) prípadne iných projektov v rámci Skupiny Lucron.

### **Projekt Nesto**

Nesto predstavuje výstavbu novej kreatívnej mestskej štvrte Bratislavy s rozlohou 473 494 m<sup>2</sup>, ktorá vyrastie na hranici Slovenska s Rakúskom. Nesto bude trvalo udržateľným miestom, ktorého súčasťou bude zdravý životný štýl. Stromy, parky a úle budú tvoriť spolu s modernými technológiami veľký ekologický celok. Nesto ponúkne na jednom mieste všetko, čo je potrebné pre moderný život: kvalitné bývanie, bohatú občiansku vybavenosť, výborné dopravné napojenie, blízkosť centra, príležitosť na zamestnanie a veľké množstvo možností na trávenia voľného času. Nesto ponúkne mix rôzne veľkých bytov (1 až 4 izbových). Podstatná časť novej mestskej štvrte bude spojená živými ulicami, ktoré podporujú sociálnu interakciu ľudí a vznik susedských komunit. Nesto, ako prvý projekt, predstaví nový koncept komerčného nájomného bývania v Bratislave, ktoré je bežnou a veľmi žiadanou formou bývania v iných európskych krajinách. Aktívni seniori, ktorí nechcú žiť sami, môžu využiť komerčné nájomné bývanie s asistenčnými službami. Bývanie je umiestnené v blízkosti ďalšej občianskej vybavenosti tak, aby seniorom zjednodušilo život, napríklad využitím služieb medicentra či športového centra. Projekt Nesto ponúkne bohatú občiansku vybavenosť, medicínske centrum, škôlku, školu a obchodné prevádzky. Nesto ponúkne niekoľko typov pracovných priestorov. Okrem štandardných kancelárskych priestorov, budú k dispozícii aj flexibilné kancelárie, malorozmerné (small-scale) kancelárie či hybridné priestory. Nesto ponúkne možnosť celoročného športového vyžitia. Športoviská vytvoria podmienky pre viacero druhov športov, tradičných aj netradičných. Vďaka blízkosti k škole budú slúžiť aj na vzdelávanie a výchovu mládeže k aktívnemu spôsobu života. Nesto bude predstavovať aj kvalitný verejný priestor. Nesto bude štvrť pre tých, ktorí chcú žiť komunitný život. Pešia zóna, malé námestíčka, lavičky, parčíky a športoviská vytvárajú priestor na aktívne stretávanie a život komunity.

### **Hlavné trhy**

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

## Štruktúra a očakávané financovanie Emitenta

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

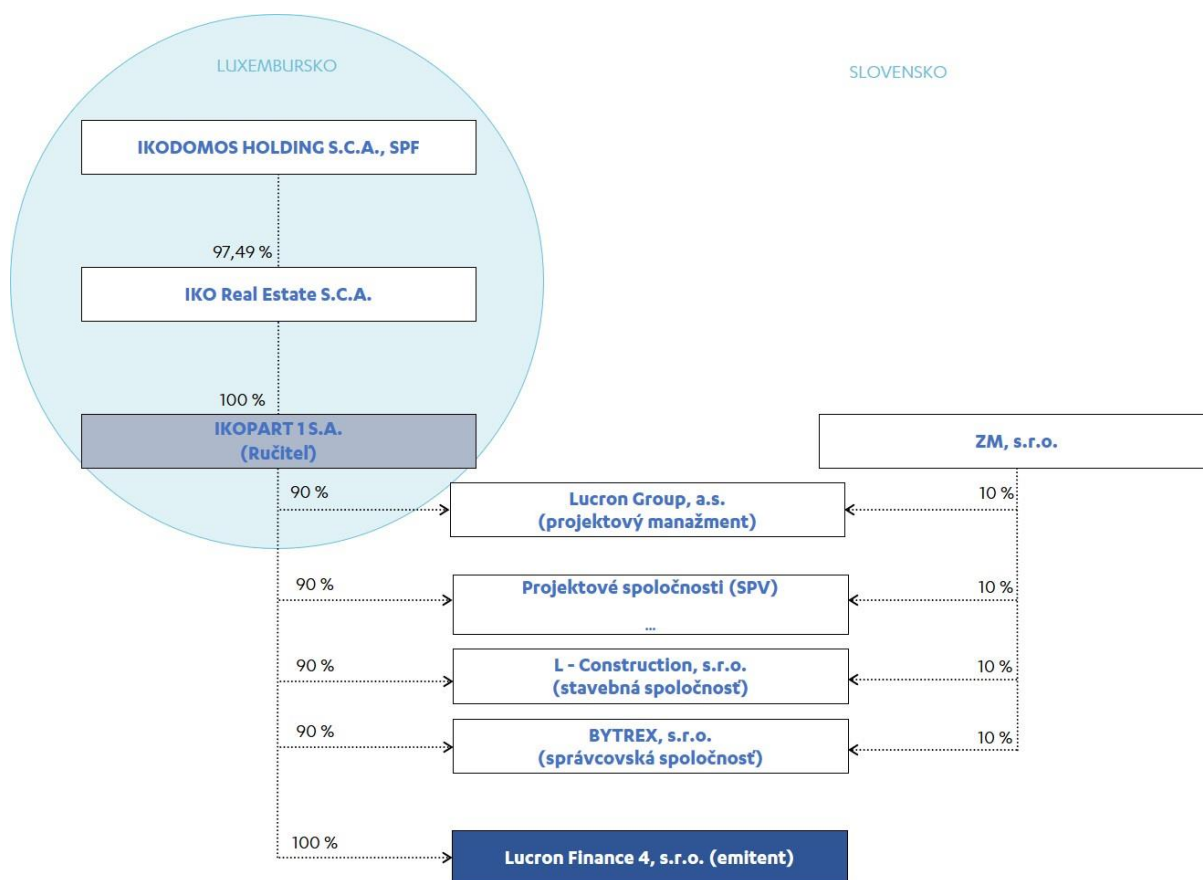
### 8.4 ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA

#### Pozícia Emitenta v skupine

Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť Ikopart 1 (Ručiteľ), ktorá vlastní 100 % obchodný podiel Emitenta.

#### Organizačná štruktúra skupiny

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



#### Závislosť Emitenta od subjektov zo skupiny

Emitent je závislý od svojej materskej spoločnosti Ikopart 1 (Ručiteľ), čo je dané skutočnosťou, že materská spoločnosť je 100 % vlastníkom Emitenta.

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

### 8.5 INFORMÁCIE O TRENDCH

Od dátumu poslednej mimoriadnej auditovanej individuálnej účtovnej zvierky Emitenta zostavenej k 20. aprílu 2023 pripravenej v súlade so SAS nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhládok Emitenta alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii, obchodnej situácii alebo vyhládkach Emitenta s výnimkou možného

negatívneho dopadu vojny na Ukrajine, inflácie na Slovensku, rastúcim úrokovým sadzbám a rastúcim cenám vstupov potrebných na výstavbu projektov Skupiny Lucron na finančnú situáciu a hospodárenie Emitenta, pričom tento dopad môže byť významný a negatívny. Za trendy, neistoty, požiadavky, záväzky alebo udalosti, ktoré by bolo možné rozumne považovať za majúce dopad na vyhladky Emitenta v aktuálnom finančnom roku, Emitent považuje aj všetky potenciálne riziká a významné a negatívne dopady súvisiace s vojnou na Ukrajine, infláciou na Slovensku, rastúcimi úrokovými sadzbami a rastúcimi cenami vstupov potrebných na výstavbu projektov Skupiny Lucron.

## 8.6 PROGNÓZY ALEBO ODHADY ZISKU

Emitent nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v tomto Prospekte neuvádza.

## 8.7 SPRÁVNE, RIADIACE A DOZORNÉ ORGÁNY

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

### Členovia riadiacich a dozorných orgánov

#### *Valné zhromaždenie Emitenta*

Valné zhromaždenie spoločníkov je najvyšším orgánom Emitenta. Do pôsobnosti valného zhromaždenia patrí schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky, rozdelenie zisku a úhrady strát, schvaľovanie stanov a ich zmien, rozhodovanie o zmenách zakladateľskej listiny, pokiaľ k nim nedochádza na základe iných právnych skutočností, rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania, rozhodovanie o nepenažnom vklade a rozhodovanie o započítaní pohľadávky voči Emitentovi proti pohľadávke Emitenta na splatenie vkladu, vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov Emitenta, schvaľovanie zmluvy o výkone funkcie uzavretej medzi konateľom a Emitentom, rozhodovanie o vytvorení dozornej rady, vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie jej členov, schvaľovanie konaní urobených osobami konajúcimi v mene Emitenta pred jej vznikom, rozhodovanie o zriadení, použití a prípadnom rozpustení iných ako zákonom predpísaných fondov, schvaľovanie organizačného poriadku pre výkon funkcie konateľa, vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie prokuristu Emitenta, rozhodnutie o likvidácii, vymenovaní a odvolaní likvidátora a zrušení Emitenta, rozhodovanie o zlúčení, splynutí, rozdelení Emitenta, prevode, vklade alebo založení podniku Emitenta alebo jeho časti, rozhodovanie o udelení súhlasu s prevodom alebo založením obchodného podielu, rozhodovanie o zmene účtovného obdobia Emitenta, rozhodovanie o zrušení Emitenta alebo zmene právnej formy Emitenta, vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie členov výboru pre audit Emitenta, schvaľovanie zmluvy o výkone funkcie uzavretej medzi členom výboru pre audit a Emitentom a schvaľovanie štatútu/rokovacieho poriadku výboru pre audit Emitenta, rozhodovanie o ďalších otázkach, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zveruje Obchodný zákonník alebo zakladateľská listina.

#### *Konatelia Emitenta*

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

Konatelia Emitenta sú povinní zabezpečiť riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníka o záležitostiach Emitenta. Do pôsobnosti konateľa patria všetky činnosti týkajúce sa podnikateľskej aktivity a vedenia Emitenta, alebo úkony s danými činnosťami spojené, pokiaľ tieto nie sú vyhradené do pôsobnosti valného zhromaždenia. V pracovnoprávných vzťahoch vykonáva konateľ za Emitenta práva zamestnávateľa. Konatelia Emitenta sú povinní zabezpečiť vyhotovenie riadnej účtovnej závierky a mimoriadnej účtovnej závierky, správy o stave Emitenta, návrhu na rozdelenie zisku a strát, prípadne výročnej správy do piatich (5) mesiacov po uplynutí účtovného obdobia, bez zbytočného odkladu tieto dokumenty doručiť spoločníkom a do šiestich (6) mesiacov po uplynutí účtovného obdobia (hospodárskeho roku Emitenta) predložiť ich na schválenie riadnemu valnému zhromaždeniu.

Konateľmi Emitenta sú nasledovné osoby:

<u>Meno</u>	<u>Rok zvolenia</u>
Eric Lux	2023
Ing. Zoltán Müller	2023

Konatelia sú vymenovaní na dobu neurčitú. Kontaktnou adresou konateľov je sídlo Emitenta Legionárska 10, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika.

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

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

### **8.8 HĽAVNÝ SPOLOČNÍK**

#### **Ovládanie Emitenta**

Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je spoločnosť Ikopart 1 (Ručiteľ). Emitent je nepriamo vlastnený a ovládaný spoločnosťou IKO Real Estate, ktorá vlastní 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Ručiteľovi. Emitent je tiež nepriamo vlastnený a ovládaný spoločnosťou Ikodomos Holding, ktorá vlastní 97,49 % obchodného podielu a hlasovacích práv v spoločnosti IKO Real Estate, ktorej konečnými vlastníkmi a ovládajúcimi osobami sú pani Elisabeth Marie Morn a pán Eric Lux s rovnakým obchodným podielom a hlasovacích právach 48,75 %. Pán Eric Lux je zároveň štatutárom v jednotlivých spoločnostiach Skupiny Lucron.

Charakter ovládania Emitenta zo strany jeho spoločníka vyplýva z práv a povinností spoločnosti Ikopart 1, 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.

### **8.9 FINANČNÉ INFORMÁCIE, TÝKAJÚCE SA AKTÍV A ZÁVÄZKOV, FINANČNEJ SITUÁCIE A ZISKOV A STRÁT EMITENTA**

Pre účely Prospektu Emitent vypracoval mimoriadnu auditovanú individuálnu účtovnú závierku k 20. aprílu 2023 pripravenú 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://lucron.sk/pre-investorov/lucron-finance-4/>.

### **8.10 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.

### **8.11 VÝZNAMNÁ ZMENA FINANČNEJ SITUÁCIE EMITENTA**

Odo dňa zostavenia mimoriadnej auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta pripravenej v súlade so SAS k 20. apríla 2023 nenastali žiadne významné zmeny alebo skutočnosti vo finančnej alebo v obchodnej situácii Emitenta.

### **8.12 VÝZNAMNÉ ZMLUVY**

Ku dňu vyhotovenia Prospektu nemá Emitent uzavretú žiadnu významnú zmluvu.

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

### **8.13 DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE**

#### **Základné imanie**

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

## **Zakladateľský dokument a stanovy**

Emitent bol založený zakladateľskou listinou z 24. januára 2023 v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov. Práva a povinnosti spoločníka Emitenta sa riadia zakladateľskou listinou Emitenta, ktorá upravuje základné vzťahy v Emitentovi. Zakladateľská listina z 24. januára 2023 predstavuje jej posledné znenie. Emitent nemá vydané stanovy spoločnosti.

## 9. INFORMÁCIE O RUČITEĽOVI

### 9.1 ŠTATUTÁRNI AUDÍTORI

Konsolidované účtovné závierky a individuálne účtovné závierky Ručiteľa k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021, zostavené v súlade s účtovnými štandardmi LUX GAAP, overil audítor MAZARS LUXEMBOURG, 5, rue Guillaume J. Kroll, L-1882 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg) pod číslom B159962. Výroky audítora k týmto účtovným závierkam boli bez výhrad.

### 9.2 INFORMÁCIE O RUČITEĽOVI

#### História a vývoj Ručiteľa

Ručiteľ s obchodným menom Ikopart 1 S.A., založený a existujúci podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva ako akciová spoločnosť, so sídlom 22, rue des Bruyères, L-1274 Howald, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaný v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B88490, vznikol 19. júla 2002 zakladateľskou listinou uzavretou podľa ustanovení Luxemburského zákona o obchodných spoločnostiach z 10. augusta 1915 v znení neskorších predpisov (*Loi du 10 août 1915*). Zakladateľská listina bola zverejnená v úradnom vestníku Luxemburského veľkovoľvodstva „Memorial“ C, Zbierka spoločností a združení, číslo 1431 z 3. októbra 2012. Ručiteľ bol založený podľa luxemburského práva na dobu neurčitú.

#### Základné údaje o Ručiteľovi

<b>Obchodné meno:</b>	Ikopart 1 S.A.
<b>Miesto registrácie:</b>	Luxemburské veľkovoľvodstvo, register obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva ( <i>Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg</i> )
<b>IČO:</b>	B88490
<b>LEI:</b>	529900UZH4N56SKVML96
<b>Vznik Ručiteľa:</b>	19. júl 2002
<b>Doba trvania:</b>	Ručiteľ bol založený na dobu neurčitú.
<b>Spôsob založenia:</b>	Ručiteľ bol založený ako akciová spoločnosť zakladateľskou listinou zo dňa 19. júla 2002. Ručiteľ dňa 19. júla 2002 vydal stanov. Aktuálne znenie stanov je zo dňa 8. mája 2019.
<b>Právna forma a právny poriadok:</b>	Akciová spoločnosť založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva
<b>Sídlo:</b>	22, rue des Bruyères, L-1274 Howald, Luxemburské veľkovoľvodstvo
<b>Telefónne číslo:</b>	+421 910 980 717
<b>Predmet činnosti:</b>	Ručiteľ je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Ručiteľa je uvedený v článku 4. zakladateľskej listiny Ručiteľa (predmet podnikania bližšie v časti Prospektu 9.3 „ <i>Prehľad podnikateľskej činnosti Ručiteľa</i> “).
<b>Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Ručiteľ vykonáva svoju činnosť:</b>	Ručiteľ vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Luxemburského veľkovoľvodstva, čo zahŕňa najmä, nie však výlučne nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení): <ul style="list-style-type: none"><li>– Luxemburský zákon o obchodných spoločnostiach z 10. augusta 1915 v znení neskorších predpisov.</li></ul>

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

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

Od dátumu zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2022 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa.



K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu neudelila Ručiteľovi na žiadosť Ručiteľa alebo v spolupráci s ním ratingové hodnotenie žiadna ratingová agentúra.

### 9.3 PREHĽAD PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI RUČITEĽA

#### Hlavné činnosti Ručiteľa

Ručiteľ je právnickou osobou založenou za účelom nadobúdania a vlastníctva podielov a akcií vlastníkov v spoločnostiach a za účelom riadenia a kontroly ich činnosti. Ručiteľ je holdingovou spoločnosťou zastrešujúcou aktivity na území Slovenskej republiky, vlastní a združuje podiely a akcie v spoločnostiach, ktoré pripravujú a realizujú developerské projekty, poskytuje pôžičky jednotlivým spoločnostiam, riadi, koordinuje a kontroluje ich aktivity na území Slovenskej republiky.

Hlavným predmetom činnosti Ručiteľa je nadobúdanie majetkových účastí v akejkoľvek podobe v iných luxemburských alebo zahraničných spoločnostiach, ako aj správa, kontrola a zhodnocovanie týchto majetkových účastí. Ručiteľ môže hlavne nadobúdať prostredníctvom vkladu, upisovania, kúpnej opcie a akýmkoľvek iným spôsobom nehnuteľnosti a cenné papiere akéhokoľvek druhu a speňažiť ich predajom, prevodom, výmenou alebo iným spôsobom. Ručiteľ môže zároveň nadobúdať a zhodnocovať akékoľvek patenty a iné k nim viažuce alebo dopĺňajúce práva. Ručiteľ si môže požičiavať a spoločnostiam, v ktorých má podiel poskytovať akúkoľvek pomoc, pôžičky, lombardné úvery alebo ručenie. Ručiteľ môže zároveň vykonávať akékoľvek transakcie s nehnuteľným, hnutelným majetkom, obchodné, priemyselné alebo finančné transakcie potrebné a užitočné pre plnenie predmetu podnikania.

#### Hlavné trhy

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

#### Štruktúra a očakávané financovanie Ručiteľa

Ručiteľ je financovaný z vnútro-skupinových pôžičiek, úverov a z podielov na zisku. Ku dňu zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022 nemal Ručiteľ žiadne externé financovanie poskytnuté tretími stranami s výnimkou financovania od spriaznených osôb a financovania v rámci Skupiny Lucron podľa predchádzajúcej vety (neberúc do úvahy ručenie z dlhopisov).

### 9.4 ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA

#### Pozícia Ručiteľa v skupine

Ručiteľ je najvyššou ovládajúcou entitou spoločností v Skupine Lucron.

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené spoločnosti, v ktorých má Ručiteľ najmenej 20 % priamy podiel na základnom imaní k 31. decembru 2022 (údaje podľa auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa):

<u>Názov spoločnosti</u>	<u>Podiel na základnom imaní</u>	<u>Vlastné imanie (v EUR)</u>	<u>Výsledok hospodárenia (v EUR)</u>
1.Račianska, s.r.o.	95 %	69 825,00	- 7 706,00
Arboria BD5, s.r.o.	90 %	2 063 612,00	2 670 163,00
Arboria BD6, s. r. o.	90 %	- 22 421,00	- 45 622,00
Arboria BD7, s.r.o.	90 %	- 577 967,00	- 446 038,00
Arboria BD9, s.r.o.	90 %	- 26 000,00	- 62 459,00
Arboria BD10, s. r. o.	90 %	3 865,00	- 3 567,00
Arboria D1, s.r.o.	90 %	35 347,00	- 4 442,00
Arboria D4, s.r.o.	90 %	34 124,00	- 5 172,00
Arboria E1, s.r.o.	90 %	- 526 369,00	- 105 672,00
Arboria Land Development, II s. r. o.	90 %	12 290,00	- 79 119,00
Arboria Land Development, s.r.o.	90 %	2 012 567,00	136 118,00
Arboria Piešťanská BD1, s.r.o.	90 %	569 445,00	558 642,00
Arboria Retail, s.r.o.	90 %	- 121 739,00	- 160 214,00
BYTREX, s. r. o.	90 %	57 376,00	23 026,00
L-Construction, s.r.o.	90 %	1 085 307,00	200 309,00
L-Property Living, s. r. o.	90 %	- 3 051,00	- 5 303,00
Lucron BTR, s. r. o.	90 %	- 91 289,00	- 133 033,00
Lucron Finance, s.r.o.	100 %	284 666,00	- 18 046,00
Lucron Finance 2, s.r.o.	100 %	- 393 322,00	- 34 122,00

Názov spoločnosti	Podiel na základnom imaní	Vlastné imanie (v EUR)	Výsledok hospodárenia (v EUR)
Lucron Finance 3, s.r.o.	100 %	- 250 209,00	- 257 709,00
Lucron Group, a. s.	90 %	508 227,00	15 014,00
Lucron Real Estate, s. r. o.	90 %	3 297,00	- 4 538,00
Lucron Real Estate 2, s.r.o.	90 %	- 10 887,00	- 18 319,00
Malé Krasňany Land Development, s.r.o.	100 %	108 851,00	12 137,00
Nesto A, s.r.o.	90 %	- 4 310,00	- 5 319,00
Nesto B, s.r.o.	90 %	- 4 388,00	- 5 319,00
Nesto C, s.r.o.	90 %	282 144,00	- 438 912,00
Nesto E, s.r.o.	90 %	4 854,00	- 2 578,00
Nesto Juh Land Development, s.r.o.	90 %	206 127,00	180 146,00
Nesto Sever Land Development, s.r.o.	90 %	10 773,00	- 19 412,00
Nesto Retail s.r.o.	90 %	5 096,00	- 2 336,00
Rakytka Land Development, a.s.	45 %	11 917,00	- 28 144,00
Urban Residence BD3, s. r. o.	90 %	308 144,00	- 8 915,00
Urban Residence BD4, s.r.o.	90 %	339 212,00	- 215 513,00
VYDRICA DEVELOPMENT, a.s.	45 %	- 1 312 805,00	438 152,00

### Organizačná štruktúra skupiny

Organizačná štruktúra Skupiny Lucron je uvedená v časti 8.4 Prospektu.

### Závislosť Ručiteľa od subjektov zo skupiny

Ručiteľ je hlavnou kontrolujúcou spoločnosťou Skupiny Lucron. Ručiteľ predovšetkým drží, spravuje a prípadne financuje účasti iných spoločnostiach zo Skupiny Lucron 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.

## 9.5 POPIS SKUPINY LUCRON

### História vývoj Skupiny Lucron

Skupina Lucron je súčasťou medzinárodnej skupiny Iko Real Estate (ďalej len **Skupina Iko**), pôvodom z Luxemburska, ktorá má 30 ročné skúsenosti v realitnom biznise. Skupina Lucron v Slovenskej republike pôsobí od roku 2005. Hodnotami Skupiny Lucron sú:

- **Zodpovednosť.** Skupina Lucron je spoločensky zodpovedná. Záleží jej nielen na kvalitnej architektúre, ale aj na verejných priestranstvách. Preto pri všetkých svojich projektoch pristupuje proaktívne ku komunikácii s laickou, ako aj odbornou verejnosťou a s miestnou samosprávou;
- **Udržateľnosť.** Skupina Lucron na Slovensko prináša výstavbu európskej úrovne, ktorá spĺňa predstavy o modernom, funkčnom a účelnom bývaní. Kládne dôraz na výber kvalitných materiálov, energetickej úspory a na vytváranie atraktívneho verejného priestoru. Neustále hľadá nové riešenia ako zlepšovať bývanie a životný priestor;
- **Stabilita.** O finančnej sile a stabilite svedčí množstvo úspešných rozbehnutých a dokončených projektov, ako aj zázemie Skupiny Lucron ako súčasť Skupiny Iko;
- **Tradičia.** Skupina Lucron má v developerskom segmente dlhoročnú tradíciu. Do portfólia Skupiny Lucron patria viaceré úspešné projekty na Slovensku aj v zahraničí. Roky skúseností s rozvojom miest a spolupráca s renomovanými partnermi jej umožňujú prinášať inovatívne, trvácne a atraktívne riešenia v každom projekte.

### Hlavné činnosti Skupiny Lucron

Špecializáciou Skupiny Lucron sú veľké, najmä rezidenčné developerské projekty a tvorba ucelených urbanistických celkov. Skupina Lucron sa sústreďuje najmä na budovanie celých území, s dôrazom na moderný a prívetivý urbanizmus, životné prostredie, moderné technológie a na verejné priestory. Optimálny flatmix a výmery bytov projektuje podľa dlhoročných skúseností. Úzko spolupracuje len s tými najlepšimi architektmi, dizajnérmi, stavebníkmi a dodávateľmi pre moderné, elegantné a najmä skvelé bývanie najvyššej triedy. Samozrejmosťou je spolupráca s verejnosťou a s miestnou samosprávou. Na slovenskom trhu Skupina Lucron pracuje s vertikálne integrovaným obchodným modelom, ktorý prispieva k väčšej flexibilitě, lepšej účinnosti ako aj k rozvoju a zachovaniu know-how. Tento model pozostáva z troch hlavných úrovní, a to (i) projektového developmentu (získavanie pôdy, plánovanie a príslušné povolenia, financovanie, marketing a predaj),

(ii) stavebné práce, služby a poradenstvo (stavba, stavebné poradenstvo a dozor) a (iii) facility manažment (správa, údržba a služby). Umiestnenia svojich projektov plánuje v najlepších lokalitách alebo na miestach so silným rozvojovým potenciálom. Zameriava sa najmä na západoslovenský región. Vďaka pribúdajúcim projektom vytvára nové pracovné miesta tak pri samotnej výstavbe, ako aj po dokončení stavieb v retailových priestoroch a v servisných službách.

### **Hlavné trhy Skupiny Lucron**

Skupina Lucron pôsobí na realitnom trhu v Slovenskej republike.

### **Štruktúra a očakávané financovanie Skupiny Lucron**

Skupina Lucron svoju činnosť financuje v prevažnej miere z bankových zdrojov, dlhopisov, z vnútro-skupinových pôžičiek, resp. úverov a zo zdrojov získaných z predaja projektov.

Spoločnosť Lucron Finance, s.r.o. patriaca do Skupiny Lucron vydala dňa 14. júna 2018 dlhopisy v celkovom objeme 10 000 000 EUR, splatné 14. júna 2023, dňa 9. júna 2022 vydala dlhopisy v celkovom objeme 7 500 000 EUR, splatné 31. mája 2026 a dňa 15. mája 2023 dlhopisy v celkovom objeme 10 000 000 EUR, splatné 15. mája 2025.

Spoločnosť Lucron Finance 2, s.r.o. patriaca do Skupiny Lucron vydala dňa 30. septembra 2021 dlhopisy v celkovom objeme 20 000 000 EUR, splatné 30. septembra 2026.

Spoločnosť Lucron Finance 3, s.r.o. patriaca do Skupiny Lucron vydala dňa 14. novembra 2022 dlhopisy v celkovom objeme 8 706 000 EUR, splatné 14. novembra 2025.

### **Projekty Skupiny Lucron**

#### **Projekt Eden Park**

Projekt Eden Park v Bratislave predstavuje moderný komplex pri ružinovskom Štrkoveckom jazere s 268 bytmi, s komerčnou pasážou na prízemí a s podzemným parkoviskom. Projekt bol navrhnutý renomovanou kanceláriou Siebert a Talaš a bol ukončený v roku 2010. Rozloha projektu dosahuje 33 253 m<sup>2</sup> hrubej podlažnej plochy.

#### **Projekt Malé Krasňany**

Projekt Malé Krasňany v Bratislave predstavuje komplexnú urbanistickú zelenú štvrť vo výnimočnej lokalite. Vyrástol v blízkosti prírody a pritom v kontakte s mestom. Susedskú atmosféru dotvárajú detské ihriská, športoviská a zeleň priamo pod oknami. Posledná piata budova bola rozšírená v parteri o retailové priestory s rozlohou 457 m<sup>2</sup>. Vybrané byty majú k dispozícii 2 858 m<sup>2</sup> terás a až 4 216 m<sup>2</sup> záhrad. Projekt navrhnutý architektonickou kanceláriou šujan\_stassel bol dokončený v roku 2018. Rozloha projektu dosahuje 44 715 m<sup>2</sup> hrubej podlažnej plochy.

#### **Projekt Jaskový rad**

Projekt Jaskový rad v Bratislave kombinuje dva najpodstatnejšie aspekty exkluzívnej nehnuteľnosti, ktorými sú lokalita a nadpriemerná kvalita. Zeleň, blízke centrum a panoramatický výhľad na mesto robia z 18 bytov na 1 553 m<sup>2</sup> hrubej podlažnej plochy výnimočnú investíciu. Projekt bol dokončený v roku 2014.

#### **Projekt Urban Residence**

Projekt Urban Residence v Bratislave je jedinečný projekt mestského bývania, určený ľuďom, ktorí preferujú mestský životný štýl a chcú mať všetko na dosah. Projekt má celkovú rozlohu zhruba 35 059 m<sup>2</sup> hrubej podlažnej plochy. Vo vnútrobloku sa rozprestiera rozľahlý, moderný mestský park. Dômyselne umiestnenými garážami sa podarilo vytvoriť v centrálnej časti parku šesť metrov široký koridor pre veľké stromy s mohutným koreňovým systémom. Malé stromy pri fasádach dotvárajú príjemnú mikroklímu proti prehrievaniu celého priestoru. Projekt bol navrhnutý architektonickou kanceláriou Compass. Projekt bol ukončený, pričom posledný objekt bol skolaudovaný v roku 2021.

#### **Projekt Vydrica**

Projekt Vydrica zohľadňuje všetky potreby moderného, kvalitného a príjemného miesta, ktoré citlivo odkazuje na najstaršie časy Bratislavy. Nová lokalita v bratislavskom Podhradí na mieste historickej Vydrice si kladie niekoľko cieľov, ktoré sú dôležité pre modernú mestotvorbu. Udržateľná lokalita presahuje miestny rámec a prinavracia Bratislave chýbajúcu kontinuitu. Zacelením rozseknutého stredu mesta sa odstráni fyzické a mentálne bariéry. Projekt má ambíciu byť príkladom v uvažovaní o tvorbe mesta a priniesť viditeľné zmeny so širším spoločenským úžitkom. Kritériom sa stáva ľudská mierka a otvorená štruktúra lokality, ktoré umožňujú zažiť centrum mesta bez prekážok a pre chodcov. V architektonickom výraze sa Vydrica vyznačuje kvalitou

použitých materiálov a nadštandardnou úrovňou detailov. Ukončenie projektu je naplánované na rok 2027. Projekt bol navrhnutý architektonickými kancelárkami Compass a šujan\_stassel.

### **Projekt Rakyta**

Projekt Rakyta v Bratislave je umiestnený v pokojnom prostredí s nádhernými výhľadmi na Devínsku Kobylu a Malé Karpaty. Na území, ktorým prechádza vodný tok Rakyta, skupina Lucron plánuje vybudovať pokojné bývanie pre mladé rodiny, ktoré poskytne dostatok zelene a kvalitné verejné priestory podporujúce budovanie komunit. Projekt počíta s vybudovaním centrálnej časti územia s občianskou vybavenosťou. Celkové ukončenie projektu je plánované po roku 2033. Na projekte sa podieľajú architektonické ateliéry Sadovsky & Architects, GUTGUT a SUPERATELIER.

### **Projekt Arboria**

Projekt Arboria v Trnave je moderná mestská štvrť plná zelene s kompletnou občianskou vybavenosťou v okolí. Vďaka modernému architektonickému prístupu je Arboria pokojným miestom s vlastnou identitou. Množstvo zelene, moderné fasády, premyslené dispozície bytov, dostatok detských ihrísk, parkovacích miest, a zelené strechy, ktoré tvoria príjemnú klímu. To všetko je výsledkom premysleného urbanizmu a kvalitnej architektúry, za ktorou stoja popredné slovenské ateliéry A3A, šujan\_stassel a Compass.

Hlavným pilierom Arborie je atraktívny a funkčný verejný priestor, ktorý ponúka množstvo zelene, detských ihrísk a možností pre aktívny oddych. Rozsiahlu oddychovú zónu dopĺňa samostatný športový a oddychový areál Relax Park. Ďalšou dominantou bude priestorovo veľkorysé pešie námestie. Rozloha projektu dosahuje 256 000 m<sup>2</sup> hrubej podlažnej plochy. Ukončenie projektu je naplánované na rok 2033 s 3 271 dokončenými bytmi.

Výstavba trnavskej rezidenčnej zóny Arboria pod pôvodným názvom Arboria Park sa začala v roku 2011. V roku 2013 bol úspešne ukončený prvý bytový dom Arboria Veterná. Bytový dom Arboria Slnecná prešiel v auguste 2015 úspešnou kolaudáciou. Významný míľnik v projekte bol rok 2018, kedy sa projekt rozšíril o ďalšie pozemky. Obyvateľom Trnavy začal slúžiť Relax Park aj elektrobicykle Arboria Bike. Moderná trnavská štvrť, ktorá sa ďalej neustále vyvíja, v súčasnosti tvorí domov pre 2 000 spokojných susedov. Priamo pod oknami bytov už dnes vyrastá moderný mestský park, ktorý prináša do štvrte až 40 000 m<sup>2</sup> zelene. Do roku 2030 sa jeho rozloha dokonca zdvojnásobí.

### **Development a ostatné služby Skupiny Lucron**

#### *Výstavba prostredníctvom vlastnej spoločnosti L-Construction*

L-Construction je stavebná spoločnosť v rámci Skupiny Lucron, ktorá sa zameriava najmä na výstavbu rezidenčných a občianskych stavieb a taktiež na oblasť priemyselných objektov. Príbeh L-Construction sa začal v roku 2015. Medzi prvotné objekty patrili rezidenčné nehnuteľnosti v rámci projektov Skupiny Lucron. Popri tom sa L-Construction vyprofiloval na univerzálnu stavebnú spoločnosť s ročným obrátom 29,1 mil. EUR. Medzi zrealizované projekty patria obytný súbor Malé Krasňany (2 bytové domy), Urban Residence (4 bytové domy), Arboria (4 bytové domy), kancelárska budova Klingerka offices, rekonštrukcia potravín Nové Centrum Devín, výstavba športovej infraštruktúry – Národný futbalový štadión (južné tribúny), rekonštrukcia stavebných objektov v areáli leteckých opravovní Trenčín, rekonštrukcia Záložného skladu Starovice (CZ).

#### *Prenájom nehnuteľností a management*

V rámci projektu Urban Residence bolo na prízemí bytových objektov vybudovaných 21 obchodných prevádzok, ktoré spoločnosť zo Skupiny Lucron po skolaudovaní budov prenajali a spravovali, čím sa vytvorilo občianske zázemie nie len pre obyvateľov objektov Urban Residence, ale aj okolitých bytových domov. Po etablovaní jednotlivých prevádzok došlo v roku 2021 k odpredaju všetkých obchodných priestorov investorovi. V rámci tohto projektu prenajíma Skupina Lucron aj vyše 50 bytových jednotiek vlastnených tretími stranami, v rámci služieb poskytuje investorom a aj zabezpečuje kompletný servis a manažment bytov.

BYTRES, s. r. o. je spoločnosť Skupiny Lucron, ktorá ako správcovská spoločnosť poskytuje správu bytových domov a polyfunkčných budov v Bratislave a Trnave. Poskytuje komplexné činnosti, ktoré k správe nehnuteľností patria. Vo svojej správe má okolo 1500 bytov vrátane garážových a obchodných priestorov a okrem objektov zo Skupiny Lucron má v správe napríklad aj obytný komplex CityPark Ružinov.

#### *Nájomné bývanie (Koopratíva)*

Od roku 2018 nadviazala Skupina Lucron spoluprácu s finančnou inštitúciou KOOPERATIVA poisťovňa, a.s., pre ktoré postavila bytový objekt v projekte Arboria Trnava s 51 bytovými jednotkami a retailovými priestormi na prízemí. Po kolaudácii v roku 2022 odovzdala hotový bytový objekt, následne ho spoločnosť zo Skupiny Lucron prevzala do správy a prenajala všetky bytové jednotky. O bytový objekt ako aj prenájom sa budú počas obdobia 2 rokov starať spoločnosť zo Skupiny Lucron.

## **Strategické zámery Skupiny Lucron**

Nosnými projektami Skupiny Lucron sú Nesto, Vydrica, Rakyta a Arboria (popísané vyššie). Realizáciou týchto projektov by si chcela Skupina Lucron upevniť svoju pozíciu jedného z najväčších hráčov na slovenskom developerskom trhu, pričom v rezidenčnom segmente by sa mohla pohybovať v top 3 v závislosti od aktivít konkurencie. V jednotlivých projektoch sa Skupina Lucron plánuje zamerať okrem dominantného segmentu výstavby a predaja bytových jednotiek, v menšej miere aj na komerčné produkty s významným zastúpením inštitucionalizovaného nájomného bývanie a overeného konceptu street retail (úspešná realizácia, obsadenie a predaj street retail konceptu Urban Residence a aktuálne príprava očakávaného street retail konceptu Vydrica). Najdôležitejším produktom však naďalej ostane bytová výstavba. Byty na predaj by mali v najbližších 10 rokoch tvoriť približne 2/3 celkovej hodnoty budovaného portfólia Skupiny Lucron.

### **Nedávne udalosti**

Významný negatívny vplyv na výkonnosť Skupiny Lucron môže mať aktuálna situácia na Ukrajine a meniacia sa monetárna politika ECB, ktorej dopad však momentálne nie je možné presnejšie kvantifikovať, pričom tento dopad môže byť výrazne horší ako je Skupina Lucron momentálne schopná odhadnúť. Miera negatívneho dopadu bude závisieť od ďalšieho vývoja vojnového konfliktu a rozsahu sankčných režimov a ich vplyvu na domáce a medzinárodné trhy s finančnými nástrojmi, komoditami a ďalšími aktívami, pričom nepriame dopady zasahujúce širšie hospodárstvo, a tak nepriamo aj Skupinu Lucron, môžu byť zásadné.

Významný nepriaznivý vplyv na hospodárenie Skupiny Lucron môže mať rastúca inflácia na Slovensku a takisto rast cien vstupov, pričom negatívne dopady môžu byť pre Skupinu Lucron zásadné.

Okrem udalostí uvedených vyššie sa nevyskytli žiadne nedávne udalosti, týkajúce sa Skupiny Lucron, ktoré sú v podstatnom rozsahu relevantné pre vyhodnotenie platobnej schopnosti Skupiny Lucron.

## **9.6 INFORMÁCIE O TRENDCH**

Od dátumu poslednej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa a auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa, zostavených k 31. decembru 2022 pripravených v súlade s účtovnými štandardmi LUX GAAP, nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vyhládok Ručiteľa alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii, obchodnej situácii alebo vyhládkach Ručiteľa s výnimkou možného negatívneho dopadu vojny na Ukrajine, inflácii na Slovensku, rastúcimi úrokovými sadzbami a rastúcimi cenami vstupov potrebných na výstavbu projektov Skupiny Lucron na finančnú situáciu a hospodárenie Ručiteľa, pričom tento dopad môže byť významný a negatívny.

Na Ručiteľa a jeho podnikanie pôsobia makroekonomické podmienky, trhové prostredie a tiež legislatíva a regulácia v eurozóne. Za trendy, neistoty, požiadavky, záväzky alebo udalosti, ktoré by bolo možné rozumne považovať za majúce dopad na vyhládky Ručiteľa v aktuálnom finančnom roku, Ručiteľ považuje aj všetky potenciálne riziká a významné a negatívne dopady súvisiace s vojnou na Ukrajine, infláciou na Slovensku, rastúcimi úrokovými sadzbami a rastúcimi cenami vstupov potrebných na výstavbu projektov Skupiny Lucron.

## **9.7 PROGNÓZY ALEBO ODHADY ZISKU**

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

## **9.8 SPRÁVNE, RIADIACE A DOZORNÉ ORGÁNY**

Ručiteľ je akciovou spoločnosťou založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Luxemburského veľkovejvodstva. Riadiacim orgánom Ručiteľa je predstavenstvo. Najvyšším orgánom Ručiteľa je valné zhromaždenie.

### **Členovia riadiacich a dozorných orgánov**

#### ***Valné zhromaždenie Ručiteľa***

Valné zhromaždenie Ručiteľa má čo najširšie právomoci na vykonanie alebo schválenie akýchkoľvek úkonov, ktoré sú v záujme Ručiteľa. Rozhoduje o použití a vyplatení čistého zisku. Výročné valné zhromaždenie zasadá, bez nutnosti zvolávania, v druhú júnovú stredu o 11. hodine v sídle Ručiteľa alebo na akomkoľvek inom mieste určenom na pozvánkach. V prípade, že tento deň pripadne na sviatok, valné zhromaždenie bude zasadať v najbližší nasledujúci pracovný deň. Pozvánky na valné zhromaždenia sú zasielané v súlade s právnymi predpismi. V prípade, že sú prítomní alebo zastúpení všetci akcionári, ktorí vyhlásia, že boli vopred oboznámení s programom valného zhromaždenia, pozvánky nie sú potrebné.

Predstavenstvo môže rozhodnúť, že na to, aby sa vlastníci akcií mohli zúčastniť zasadania valného zhromaždenia, musí ich uložiť celých päť dní pred stanoveným dátumom zasadania, pričom každý akcionár má právo hlasovať osobne alebo prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu, ktorý môže a nemusí byť akcionárom Ručiteľa. Každá akcia zakladá nárok na jeden hlas s výnimkou obmedzení zo zákona.

### ***Predstavenstvo Ručiteľa***

Spoločnosť spravuje predstavenstvo, ktoré sa skladá minimálne z troch členov, ktorí môžu ale nemusia byť jej akcionármi. Členovia predstavenstva sú menovaní na obdobie, ktoré nesmie presiahnuť šesť rokov, je možné ich opätovne zvoliť a sú kedykoľvek odvolateľní. V prípade akéhokoľvek voľného miesta člena predstavenstva majú zvyšní členovia predstavenstva právo dočasne ho obsadiť, pričom sa v takom prípade takéto miesto definitívne obsadí na najbližšom zasadaní valného zhromaždenia.

V právomoci predstavenstva Ručiteľa je vykonávať všetky potrebné alebo užitočné úkony pre plnenie predmetu podnikania Ručiteľa s výhradou tých, ktoré zo zákona alebo na základe stanov Ručiteľa spadajú do kompetencie valného zhromaždenia. Predstavenstvo môže menovať svojho predsedu, pričom v prípade jeho neprítomnosti zasadaniu predstavenstva môže predsedáť prítomný člen predstavenstva.

Predstavenstvo je uznášaniaschopné len ak je prítomná väčšina jej prítomných alebo zastúpených členov, pričom za prípustné je považované plnomocenstvo, ktoré si členovia predstavenstva udelia medzi sebou písomne, prostredníctvom telegramu, faxu alebo telexu. V naliehavom prípade môžu členovia predstavenstva hlasovať písomne, prostredníctvom telegramu, faxu alebo telexu. Rozhodnutia predstavenstva sa prijímajú väčšinou hlasov. V prípade rovnosti hlasov rozhoduje hlas predsedajúceho zasadaniu. Predstavenstvo môže poveriť všetkými alebo časťou svojich právomocí, ktoré sa týkajú každodenného riadenia Ručiteľa, ako aj zastupovaním Ručiteľa, jedného alebo viacerých členov predstavenstva, riaditeľov, konateľov alebo iných pracovníkov, ktorí môžu a nemusia byť jej akcionármi. Môže im zveriť celú alebo časť bežnej správy Ručiteľa, technického alebo obchodného riadenia. Prenesenie právomocí na jedného člena predstavenstva podlieha predošlému súhlasu valného zhromaždenia. Ručiteľ sa zaväzuje spoločným podpisom dvoch členov predstavenstva alebo samostatným podpisom splnomocneného člena predstavenstva.

Členovia predstavenstva Ručiteľa sú nasledovné osoby:

<u>Meno</u>	<u>Rok vymenovania</u>
Eric Lux	2020
Romain Bontemps	2020
Quentin Drubbel Vercauteren	2021

Kontaktnou adresou členov predstavenstva je sídlo Ručiteľa 22, rue des Bruyères, L-1274 Howald, Luxemburské veľkovojevodstvo.

### ***Kontrola Ručiteľa***

Kontrolu Ručiteľa zabezpečuje jeden alebo viacerí audítori, ktorí môžu a nemusia byť akcionármi Ručiteľa, ktorí sú menovaní na obdobie maximálne šiestich rokov, ktorí môžu byť opätovne zvolení a ktorí sú kedykoľvek odvolateľní. Od 18. augusta 2020 je kontrolou Ručiteľa poverená spoločnosť Mazars Luxembourg, založenej a existujúcej podľa práva Luxemburského veľkovojevodstva, so sídlom 5, rue Guillaume J. Kroll, L-1882 Luxembourg, Luxemburské veľkovojevodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovojevodstva (Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg) pod číslom B159962.

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

Ručiteľ si nie je vedomý žiadneho možného stretu záujmov medzi povinnosťami členov predstavenstva vo vzťahu k Ručiteľovi a ich súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

## **9.9 HĽAVNÝ AKCIONÁR**

### **Ovládanie Ručiteľa**

Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Ručiteľovi je spoločnosť IKO Real Estate, ktorá vlastní 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Ručiteľovi. Ručiteľ je tiež nepriamo vlastnený a ovládaný spoločnosťou Ikodomos Holding, ktorá vlastní 97,49 % obchodného podielu a hlasovacích práv v spoločnosti IKO Real Estate, ktorej konečnými vlastníkmi a ovládajúcimi osobami sú pani Elisabeth Marie Morn a pán Eric Lux s rovnakým obchodným podielom a hlasovacích právach 48,75 %. Pán Eric Lux je zároveň štatutárom v jednotlivých spoločnostiach Skupiny Lucron.

Charakter ovládania Ručiteľa zo strany jeho akcionára vyplýva z práv a povinností spoločnosti IKO Real Estate, spojených s obchodným podielom v rozsahu a spôsobom uvedeným v zakladateľskej listine a stanovách Ručiteľa a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisoch.

Kontrolné mechanizmy vykonávania práv a povinností spoločníka Ručiteľa 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 Ručiteľom**

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

### **9.10 FINANČNÉ INFORMÁCIE, TÝKAJÚCE SA AKTÍV A ZÁVÄZKOV, FINANČNEJ SITUÁCIE A ZISKOV A STRÁT RUČITEĽA**

Ručiteľ vypracoval auditované individuálne účtovné závierky k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021, obe zostavené v súlade s účtovnými štandardmi LUX GAAP. Správy audítora tvoria súčasť účtovných závierok Ručiteľa.

V rámci konsolidácie sú zahrnuté iba formou „equity method“ spoločnosti v rámci skupiny Lucron, kde Ručiteľ vlastní menej ako 50 % (ide o: Vydrica Development, a.s. a Rakyta Land Development, a.s.)

Ručiteľ nemá povinnosť zostavovať konsolidované účtovné závierky, napriek tomu dobrovoľne zostavil konsolidované auditované účtovné závierky za rok končiaci sa 31. decembra 2021 a 31. decembra 2022 v súlade so svojimi domovskými (luxemburskými) účtovnými štandardmi LUX GAAP. Správa audítora tvorí súčasť účtovných závierok Ručiteľa. Konsolidovaná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2021 (prvé konsolidované obdobie) neobsahuje v súvahe a výkaze ziskov a strát porovnávacie údaje za predchádzajúce obdobia a výkaz peňažných tokov. Konsolidovaná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2022 (druhé konsolidované obdobie) obsahuje aj porovnávacie údaje za predchádzajúce obdobia (okrem výkazu peňažných tokov). Pre vylúčenie pochybností, Ručiteľ zároveň nemal povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku za žiadne predchádzajúce účtovné obdobia. Finančné informácie z nepovinných konsolidovaných účtovných závierok za rok končiaci sa 31. decembra 2021 a 31. decembra 2022 sa zahŕňajú do prospektu v záujme lepšej informovanosti investorov.

Všetky tieto finančné údaje Ručiteľa sú dostupné v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://lucron.sk/pre-investorov/lucron-finance-4/>.

Ručiteľ nemá povinnosť zostavovať účtovné závierky podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS.

Ďalej Ručiteľ nemá povinnosť zostavovať priebežné účtovné závierky a ani do vyhotovenia Prospektu dobrovoľne nezverejnil žiadnu priebežnú účtovnú závierku alebo iné priebežné finančné údaje.

### **9.11 SÚDNE A ROZHODCOVSKÉ KONANIA**

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

### **9.12 VÝZNAMNÁ ZMENA FINANČNEJ SITUÁCIE RUČITEĽA**

Odo dňa zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa, pripravenej v súlade s účtovnými štandardmi LUX GAAP k 31. decembru 2022, nenastali žiadne významné zmeny alebo skutočnosti vo finančnej alebo v obchodnej situácii Ručiteľa.

### **9.13 VÝZNAMNÉ ZMLUVY**

V rámci bežnej podnikateľskej činnosti Ručiteľ a spoločnosti patriace do Skupiny Lucron 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 Lucron 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 Lucron, okrem zmlúv uzatvorených v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny Lucron. 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.

#### **9.14 DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE**

##### **Základné imanie**

Základné imanie Ručiteľa je 500 000 EUR a bolo v celom rozsahu splatené.

##### **Zakladateľský dokument a stanovy**

Ručiteľ vznikol 19. júla 2002 zakladateľskou listinou uzatvorenou podľa ustanovení Luxemburského zákona o obchodných spoločnostiach z 10. augusta 1915 v znení neskorších predpisov (*Loi du 10 août 1915*). Aktuálne znenie stanov Ručiteľa je zo dňa 8. mája 2019.



## **10. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE TÝKAJÚCE SA DLHOPISOV**

### **10.1 ZÁUJEM FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH OSÔB ZAINTERESOVANÝCH NA EMISII / PONUKE**

Podľa názoru Emitenta by mohol byť z hľadiska emisie Dlhopisov podstatný potenciálny konflikt záujmov Vedúceho manažéra v zmysle prospektových pravidiel. Vedúci manažér, prostredníctvom ktorého budú Dlhopisy ponúkané v Slovenskej republike, môže byť motivovaný predat' Dlhopisy s ohľadom na jeho motivačné odmeny (v prípade úspešného predaja), čo môže vytvoriť konflikt záujmov. Vedúci manažér je povinný prijať opatrenia pri konflikte záujmov v zmysle požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov. Vedúci manažér sa podieľa a participuje na emisii Dlhopisov, v rámci svojich bežných činností, za čo mu Emitent, v zmysle Mandátnej zmluvy, uhradí dohodnutú odmenu. Participácia na emisii môže okrem prípravy emisie Dlhopisov spočívať aj v upísaní celej, alebo časti emisie Dlhopisov na primárnom trhu. Vedúci manažér môže v rámci svojich bežných činností poskytovať Emitentovi alebo ďalším spoločnostiam zo Skupiny Lucron rôzne bankové služby.

Vedúci manažér zároveň koná ako Agent pre zabezpečenie, teda spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov vo veciach zriadenia a prípadného výkonu zabezpečenia Dlhopisov záložným právom.

### **10.2 DÔVODY PONUKY A POUŽITIE VÝNOSOV**

Odhadovaný čistý výnos z emisie Dlhopisov vo výške 9 800 000 EUR (pre vylúčenie pochybností platí, že v odhade nie sú zahrnuté poplatky Centrálného depozitára, NBS a BCPB) bude použitý na vnútro-skupinové pôžičky, resp. úvery a všeobecné korporátne účely Skupiny Lucron. Náklady na prijatie Dlhopisov na regulovaný voľný trh BCPB Emitent odhaduje na 3 500 EUR.

## 11. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH – PODMIENKY DLHOPISOV

Táto časť Prospektu, na ktorú sa v ďalšom texte odkazuje aj ako na **Podmienky**, obsahuje popis a podmienky, ktorými sa riadia dlhopisy (ďalej len **Emisia** alebo **Dlhopisy**, pričom tento pojem zahŕňa aj jeden **Dlhopis**). Emitentom Dlhopisov je spoločnosť Lucron Finance 4, s.r.o., so sídlom Legionárska 10, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 55 266 002, LEI: 097900CAKA0000137230, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 168481/B (ďalej len **Emitent**). Tento článok 11. Prospektu nahrádza emisné podmienky Dlhopisov v zmysle § 3 ods. 11 zákona č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**).

Z dôvodu prehľadnosti sú body Podmienok číslované samostatne.

### 1. Právne predpisy upravujúce vydanie Dlhopisov

1.1 Dlhopisy sú vydávané Emitentom v súlade so Zákonom 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**).

1.2 Vydanie Dlhopisov bolo schválené rozhodnutím konateľov Emitenta zo dňa 15. mája 2023 a rozhodnutím jediného spoločníka Emitenta zo dňa 15. mája 2023.

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

2.1 Druhom cenného papiera je dlhopis. Dlhopis je zabezpečeným dlhopisom. Dlhopisy budú zabezpečené Ručením (ako je tento pojem definovaný nižšie) a Zabezpečením Nehnutelnosťami a/alebo Zabezpečením pohľadávkami z účtu (ako sú tieto pojmy definované nižšie) so súvisiacou zábezpekou (krytím) Hotovosťou, ako je ďalej uvedené v týchto Podmienkach.

2.2 Názov Dlhopisov je Dlhopisy Lucron Finance 4 2026.

2.3 ISIN Dlhopisov je SK4000023099. FISN Dlhopisov je LucFin4/5.35 BD 20260430.

2.4 Celková menovitá hodnota Emisie je do 10 000 000 EUR (slovom desať miliónov eur) (ďalej len **Celkový objem Emisie**).

2.5 Pre Dátum emisie (ako je tento pojem definovaný nižšie) ako prvý deň úpisu predstavuje Emisný kurz Dlhopisov 100,00 % (slovom sto percent) ich menovitej hodnoty (ďalej len **Emisný kurz**). Od Dátumu emisie (vynímajúc) bude Emisný kurz každý deň zvýšený o sumu alikvotnej časti výnosu z Dlhopisov.

2.6 Dátum vydania Emisie bol stanovený na 30. júna 2023 (ďalej len **Dátum Emisie**).

2.7 Emitent prostredníctvom Kótačného agenta (ako je tento pojem definovaný nižšie) požiada bezodkladne po Dátume Emisie spoločnosť Burza cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísanú v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 117/B (ďalej len **BCPB**) o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Emitent nemôže zaručiť, že BCPB žiadosti Emitenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie vyhovie. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

2.8 Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadala, ani nemieni požiadať, o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na niektorom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.

2.9 Okrem Dlhopisov Emitent nevydal žiadne dlhové cenné papiere prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

### 3. Podoba, forma a menovitá hodnota Dlhopisov

3.1 Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa evidovaného v spoločnosti Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, Bratislava 814 80, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu

Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 493/B (ďalej len **Centrálny depozitár**) podľa Zákona o cenných papieroch.

3.2 Dlhopisy budú vydané v mene euro v menovitej hodnote každého z Dlhopisov 1 000 EUR (slovom tisíc eur) (ďalej len **Menovitá hodnota**).

#### **4. Výmenné a predkupné práva a práva spojené s Dlhopismi**

4.1 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.

4.2 Majiteľ Dlhopisu má v súlade s Podmienkami právo na splatenie Menovitej hodnoty Dlhopisov, 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).

4.3 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 Zákonom o dlhopisoch a/alebo (b) vykonávané výlučne Agentom pre zabezpečenie (ako je definovaný nižšie) v súlade s Podmienkami.

4.4 S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.

#### **5. Majitelia Dlhopisov a spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov (Agent pre zabezpečenie)**

5.1 Majiteľom Dlhopisov sa rozumie osoba, na ktorej účte majiteľa v Centrálnom depozitári alebo na účte majiteľa vedenom členom Centrálného depozitára sú Dlhopisy evidované, alebo ktorá je ako majiteľ Dlhopisov evidovaná osobou, ktorej Centrálny depozitár vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte (ďalej len **Príslušná evidencia** a takáto osoba ďalej len **Majiteľ Dlhopisov**). Ak sú niektoré Dlhopisy evidované na držiteľskom účte vedenom Centrálnym depozitárom, Emitent si vyhradzuje právo spoľahnúť sa na oprávnenie každej osoby, ktorá eviduje Majiteľa Dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, v plnom rozsahu zastupovať (priamo alebo nepriamo) Majiteľa Dlhopisov a vykonávať voči Emitentovi na účet Majiteľa Dlhopisov všetky právne úkony (či už v jeho mene alebo vo vlastnom mene) v súvislosti s Dlhopismi, akoby táto osoba bola ich majiteľom.

5.2 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.

5.3 V súlade s ustanovením § 5d Zákona o dlhopisoch bola za spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov určená Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava 832 37, Slovenská republika, IČO: 00 151 653, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 601/B (ďalej aj **Agent pre zabezpečenie** a/alebo **Slovenská sporiteľňa**), ktorá je zároveň:

- (a) v postavení spoločného a nerozdielného veriteľa s každým Majiteľom Dlhopisov ohľadom peňažného záväzku Emitenta vyplývajúceho z Dlhopisov voči takému Majiteľovi Dlhopisov; a
- (b) subjektom vymenovaným za agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom v súlade s § 20b ods. 4 Zákona o dlhopisoch a teda osobou poverenou činnosťou agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom.

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 bodu 9;
- (b) výkon práv spojených so Zabezpečením záložným právom (ako je tento pojem definovaný nižšie);
- (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.

- 5.4 Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností je funkcia Agenta 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.
- 5.5 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 z Dlhopisov 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 záväzkov 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:

- ručiteľským vyhlásením spoločnosti Ikopart 1 S.A., založenej a existujúcej podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva ako akciová spoločnosť, so sídlom 22, rue des Bruyères, L- 1274 Howald, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísanej v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B88490, LEI: 529900UZB4N56SKVML96 (ďalej len **Ručiteľ**) v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov (ďalej len **Ručenie**);
- záložným právom prvého poradía alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo akýmkoľvek iným osobám v prospech Agenta pre zabezpečenie k Nehnutelnostiam (tak, ako je tento pojem definovaný nižšie) (ďalej len **Zabezpečenie Nehnutelnostíami**); a
- v prípadoch uvedených v Podmienkach zábezpeku vo forme peňažných prostriedkov (ďalej len **Hotovosť**) viazaných na LTV účte vo vlastníctve Emitenta, pričom na pohľadávky z LTV účtu bude zriadené záložné právo prvého poradía v prospech Agenta pre zabezpečenie (ďalej len **Zabezpečenie pohľadávkami z účtu**).

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

Zabezpečenie Nehnutelnostíami 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. Ručiteľ sa bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje každému Majiteľovi Dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek svoj peňažný záväzok z Dlhopisov v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní, vrátane akéhokoľvek potenciálneho dlhu Emitenta voči niektorému z Majiteľov Dlhopisov vyplývajúceho z novej neplatenosti, neúčinnosti alebo nevymáhateľnosti povinnosti z Dlhopisov, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne. Záväzky z Ručiteľského vyhlásenia zakladajú priame, všeobecné,

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

Záväzky zabezpečené v zmysle Ručiteľského vyhlásenia vyplývajúce z každého jednotlivého Dlhopisu sú obmedzené do výšky 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu. Toto obmedzenie sa neuplatní vo vzťahu k tým zabezpečeným záväzkom, pri ktorých nie je možné určiť, z akých Dlhopisov vyplývajú. Celková povinnosť Ručiteľa plniť na základe Ručiteľského vyhlásenia je obmedzená do celkovej maximálnej sumy 15 000 000 EUR (slovom pätnásť miliónov eur).

Rovnopis Ručiteľského vyhlásenia je k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni (ako je tento pojem definovaný nižšie).

### 9.3 Zabezpečenie záložným právom

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 za účelom výplaty tohto výťažku Majiteľom Dlhopisov v rozsahu nesplneného peňažného záväzku Emitenta z Dlhopisov. Zabezpečenie záložným právom sa zriaďuje v prospech Agenta pre zabezpečenie.

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 nerozdielneho 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;
- (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 Agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k výmene Nehnuteľností podľa bodu 9.14 nižšie alebo zániku záložného práva vo vzťahu k niektorým Nehnuteľnostiam alebo ich časti podľa bodu 9.13 nižšie;
- (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 Opis Nehnuteľností

Nehnuteľnosti, ktoré budú použité na zabezpečenie splatenia Dlhopisov pozostávajú z:

- (a) nehnuteľností – pozemkov registra „C“, zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 5999 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Petržalka, s nasledovnými parcelnými číslami:
  - (i) 5869/51, o výmere 118 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha;
  - (ii) 5869/52, o výmere 480 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha; a
  - (iii) 5876/86, o výmere 3 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha;ktoré sú vo vlastníctve spoločnosti Nesto Juh Land Development, s.r.o., so sídlom Legionárska 10, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 48 179 957, zapísanej v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 108582/B (ďalej len **Pôvodný Záložca 1 a Pôvodné Nehnuteľnosti 1**);
- (b) nehnuteľností – pozemkov registra „C“, zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 6397 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Petržalka, s nasledovnými parcelnými číslami:
  - (i) 5869/28, o výmere 5 170 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha; a
  - (ii) 5876/75, o výmere 148 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha;

ktoré sú vo vlastníctve Pôvodného záložcu 1 (ďalej len **Pôvodné Nehnutelnosti 2**);

- (c) nehnuteľností – pozemkov registra „C“, zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 6383 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Petržalka, s nasledovnými parcelnými číslami:

- (i) 5875/82, o výmere 14 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (ii) 5875/147, o výmere 10 977 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda; a
- (iii) 5875/148, o výmere 14 912 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, ktorý vznikne odčlením z pozemku registra „C“ s parcelným číslom 5875/41, o výmere 37 671 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, zapísanom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 6383 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Petržalka, a to na základe geometrického plánu č. 34/2023 na rozdelenie parc. č. 5875/41 a 5875/148, vypracovanom Ing. Milicou Vaškovou dňa 3. mája 2023, autorizačne overenom Ing. Milicou Vaškovou dňa 3. mája 2023, a úradne overenom dňa 11. mája 2023 pod číslom G1 – 945/2023;

ktoré sú vo vlastníctve spoločnosti Nesto Sever Land Development, s.r.o., so sídlom Legionárska 10, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 50 645 285, zapísanej v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 116739/B (ďalej len **Pôvodný Záložca 2 a Pôvodné Nehnutelnosti 3**);

- (d) nehnuteľnosti – pozemku registra „C“ s parcelným číslom 5292/840, o výmere 10 649 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 10089 vedenom Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Trnava;

ktoré sú vo vlastníctve spoločnosti Arboria Land Development, s.r.o., so sídlom Legionárska 10, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 50 265 041, zapísanej v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 110565/B (ďalej len **Pôvodný Záložca 3 a Pôvodné Nehnutelnosti 4**);

**(Pôvodný Záložca 1, Pôvodný záložca 2, Pôvodný záložca 3 a každá ďalšia osoba, ktorá je alebo bude zmluvnou stranou ktorejkoľvek Záložnej zmluvy ďalej len Záložca; Pôvodné nehnuteľnosti 1, Pôvodné nehnuteľnosti 2, Pôvodné nehnuteľnosti 3, Pôvodné nehnuteľnosti 4 ďalej spoločne len Pôvodné nehnuteľnosti);**

- (e) akejkoľvek inej (i) nehnuteľnosti, (ii) stavby, (iii) diela, (iv) vrátane akýchkoľvek ich častí, súčastí a/alebo príslušenstva, (v) bytu alebo nebytovému priestoru alebo (vi) akýchkoľvek častí, súčastí a/alebo príslušenstva Pôvodných Nehnutelností alebo Náhradných Nehnutelností (ako je tento pojem definovaný nižšie), ktoré sa v čase zriaďovania záložného práva vo vzťahu k Pôvodným Nehnutelnostiam alebo k Náhradným Nehnutelnostiam nachádzajú (hoci aj čiastočne) na a/alebo pod akýmkoľvek pozemkom, ktorý je súčasťou týchto Pôvodných Nehnutelností alebo Náhradných Nehnutelností a ktoré sú vlastníctvom príslušného Záložcu (ďalej len **Súvisiaci majetok**);
- (f) akejkoľvek inej (i) nehnuteľnosti, (ii) stavby, (iii) diela, (iv) vrátane akýchkoľvek ich častí, súčastí a/alebo príslušenstva, (v) bytu alebo nebytovému priestoru alebo (vi) akýchkoľvek častí, súčastí a/alebo príslušenstva Pôvodných Nehnutelností alebo Náhradných Nehnutelností, ktoré príslušný Záložca ako jej vlastníč zriadi, vytvorí a/alebo nadobudne na akomkoľvek svojom pozemku, ktorý je súčasťou Pôvodných Nehnutelností alebo Náhradných Nehnutelností (ďalej len **Budúce stavby** alebo akákoľvek z nich **Budúca stavba**) po zriadení záložného práva vo vzťahu k Pôvodným Nehnutelnostiam alebo k Náhradným Nehnutelnostiam.

Pôvodné Nehnutelnosti, Súvisiaci majetok, Budúce stavby a Náhradné Nehnutelnosti tvoria spoločne „**Nehnutelnosti**“, pričom platí, že:

- A. Nehnutelnosťami sú aj akékoľvek pozemky, ktoré vzniknú rozdelením, oddelením alebo inak z Pôvodných Nehnutelností alebo Náhradných Nehnutelností, a to aj viacnásobne;
- B. Náhradné Nehnutelnosti sa stávajú súčasťou definície pojmu „**Nehnutelnosti**“ až po uzavretí príslušnej Záložnej zmluvy a účinnom vzniku záložného práva vo vzťahu k nim v zmysle príslušných právnych predpisov;
- C. Nehnutelnosťami nie sú 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 (i) je takúto dohodu možné právne účinne urobiť v zmysle

príslušných právnych predpisov a (ii) z posledného 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; a

- D. Pokiaľ sa záložné právo zriadené vo vzťahu k Pôvodným Nehnuteľnostiam alebo k Náhradným 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.

## 9.5 **Zaťaženie a ocenenie Nehnuteľností**

Nehnuteľnosti ku dňu vyhotovenia týchto Podmienok nie sú s výnimkou Povolených tiarch 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.

Na Nehnuteľnostiach však 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), vlastníkom alebo správcom prístupových alebo príľahlých komunikácií 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 (ďalej spoločne len **Povolené tarchy**).

Na Nehnuteľnostiach môžu byť zriaďované a stavané Budúce stavby, komunikácie a inžinierske siete, a to v súvislosti s developerským procesom iniciovaným a riadeným spoločnosťami zo Skupiny Lucron (ako je definovaná ďalej) (ďalej len **Developerský proces**).

Na základe ocenenia vypracovaného spoločnosťou Colliers International, spol. s r.o., Suché Mýto 1, 811 03 Bratislava ku dňu 9. mája 2023 (ďalej len **Ocenenie**, pričom tento pojem zahŕňa aj každé ďalšie ocenenie podľa 9.14(f) alebo 11.1) bola stanovená trhovú hodnotu Pôvodných Nehnuteľností vo výške 12,50 mil. EUR (slovom dvanásť miliónov päťstotisíc eur).

## 9.6 **Krytie Hotovosťou**

Emitent, Ručiteľ alebo iná osoba zo Skupiny Lucron 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 Agenta 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 Agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k LTV účtu upravuje Zmluva s agentom pre zabezpečenie uzavretá medzi Emitentom, Záložcami 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.

## 9.7 Zriadenie Zabezpečenia záložným právom

Za účelom zriadenia záložného práva k Pôvodným Nehnutelnostiam a existujúcemu Súvisiacemu majetku (ak taký je), ktoré bude v poradí rozhodujúcom na uspokojenie registrované ako prvé oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo osobám, Emitent zabezpečí, že každý Pôvodný Záložca samostatne uzavrie s Agentom pre zabezpečenie záložnú zmluvu (ďalej len **Záložná zmluva na Nehnutelnosti**) a podá návrh na zápis záložného práva podľa príslušnej Záložnej zmluvy na Nehnutelnosti do katastra nehnuteľností a vykoná všetky kroky nevyhnutné pre riadny vznik záložného práva k Pôvodným Nehnutelnostiam a existujúcemu Súvisiacemu majetku (ak taký je) tak, aby záložné právo vzniklo a bolo účinné voči tretím osobám najneskôr do 2 (slovom dvoch) mesiacov po Dátume Emisie.

Za účelom zriadenia záložného práva ku každej Budúcej stavbe, ktoré bude v poradí rozhodujúcom 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 na jeho výzvu 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 Agentu pre zabezpečenie účinne zriadiť toto záložné právo.

Podrobnosti ohľadom zriadenia záložného práva k Náhradným Nehnutelnostiam upravuje bod 9.14.

Za účelom zriadenia záložného práva k pohľadávkam Emitenta z LTV účtu, ktoré bude v poradí rozhodujúcom 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 Nehnutelnosti a Záložná zmluva na pohľadávky z účtu ďalej spoločne aj ako **Záložná zmluva**), podľa ktorej budú v prospech Agentu 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 príslušenstvom a plodmi (vrátane po ich oddelení), 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 Agentu pre zabezpečenie ako veriteľa a zároveň spoločného a nerozdielneho veriteľa 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 Dlhopismi 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 Dlhopisov do celkovej výšky 10 000 000 EUR (slovom desať miliónov eur) a úrokových výnosov z Dlhopisov;
- (b) súčasných a budúcich pohľadávok na úhradu (i) úrokov z omeškania, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť na základe alebo v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, (ii) zmluvných pokút a iných sankčných platieb, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť na základe alebo v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, (iii) nákladov spojených s výkonom práv zo Zabezpečených dokumentov a vymáhaním pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť na základe alebo 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) súčasných a budúcich pohľadávok na úhradu všetkých ďalších súm splatných na základe Zabezpečených dokumentov, vrátane akýchkoľvek poplatkov a odmien, (ii) súčasných a budúcich pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v súvislosti s uzavretím Zabezpečených dokumentov a ich prípadných dodatkov, udržiavaním ich platnosti a účinnosti, (iii) súčasných a budúcich pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku



porušenia záväzkov Emitenta a/alebo príslušného Záložcu zo Zabezpečených dokumentov, (iv) súčasných a budúcich pohľadávok, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť 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 15 000 000 EUR (slovom pätnásť 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 Nehnutelnosťami a Zabezpečenie pohľadávkami z účtu riadne udržiavať v plnom rozsahu až do okamihu splnenia všetkých záväzkov Emitenta z Dlhopisov.

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.

#### **9.8 Vymáhanie záväzkov Emitenta prostredníctvom Agentu pre zabezpečenie**

Agent pre zabezpečenie je oprávnený ako spoločný a nerozdielny veriteľ a/alebo spoločný zástupca s každým jednotlivým Majiteľom Dlhopisov (ohľadom peňažného záväzku Emitenta vyplývajúceho z Dlhopisov voči takému Majiteľovi Dlhopisov) požadovať od Emitenta uhradenie akejkoľvek čiastky, ktorú je Emitent povinný uhradiť ktorémukolvek 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.

#### **9.9 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 uplatnil nároky z Ručenia v súlade s podmienkami Ručiteľského vyhlásenia u Ručiteľa a Ručiteľ požadovanú čiastku celkom alebo z časti 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 9.10 a 9.11 nižšie, spôsobom a za podmienok stanovených v Záložnej zmluve, a tiež v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

#### **9.10 Spôsob a zásady výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami**

Do tej miery, v akej budú tieto spôsoby výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami prípustné v zmysle právneho poriadku Slovenskej republiky, bude môcť Agent pre zabezpečenie vykonať Zabezpečenie Nehnutelnosťami najmä prostredníctvom (a) ich priameho predaja, (b) verejnej obchodnej súťaže alebo obdobného procesu alebo (c) iným vhodným spôsobom možným v zmysle právneho poriadku Slovenskej republiky.

Agent pre zabezpečenie sa pri výkone Zabezpečenia Nehnutelnosťami 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 požadovateľné úsilie, aby sa Nehnutelnosti predali za cenu, za ktorú sa nehnuteľné veci rovnaké alebo porovnateľné s Nehnutelnosťami zvyčajne predávajú za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja Nehnutelností 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 Nehnutelnosťami a tak, aby nedošlo k zbytočnému zníženiu hodnoty Nehnutelností alebo dosiahnutého výťažku alebo neprímeranému 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) V prípade priameho predaja Nehnutelností môže Agent pre zabezpečenie Nehnutelnosti predat' akejkoľvek tretej osobe, ktorú si Agent pre zabezpečenie vyberie podľa vlastného uváženia za predpokladu, že minimálna kúpna cena, za ktorú sa Nehnutelnosti môžu predat', nebude nižšia ako 90 % (slovom deväťdesiat percent) hodnoty Nehnutelností podľa ich posledného 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 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 dňoch s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území Slovenskej republiky a zároveň (II) v minimálne dvoch renomovaných realitných kanceláriách, ktorými budú realitné kancelárie pôsobiace v Slovenskej republike a zároveň, pokiaľ tieto skupiny na realitnom trhu v Slovenskej republike pôsobia, pôjde o realitné kancelárie zo skupiny Jones Lang LaSalle, CBRE, Cushman&Wakefield a Colliers alebo o akúkoľvek inú realitnú kanceláriu, ktorá je (alebo ktorej znalec je) súčasťou Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS);
  - (ii) minimálna kúpna cena, za ktorú sa Nehnutelnosti môžu predat', nebude nižšia ako 90 % (slovom deväťdesiat percent) hodnoty Nehnutelností podľa ich posledného dostupného Ocenenia;
  - (iii) ak nebude z akéhokoľvek dôvodu uzatvorená kúpna zmluva na Nehnutelnosti 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 účelný za účelom 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) Nehnutelnosti nepredat' alebo neakceptovať výťažok z predaja Nehnutelností (pokiaľ proces predaja nevedie sám Agent pre zabezpečenie), ak kúpna cena Nehnutelností nedosiahne aspoň 90 % (slovom deväťdesiat percent) ich hodnoty podľa posledného dostupného Ocenenia týchto Nehnutelností a (ii) predat' Nehnutelnosti nachádzajúce sa v Slovenskej republike a projektovo súvisiace vždy len ako jeden celok, pričom ak sa v Slovenskej republike nachádza viacero založených Nehnutelností, ktoré môžu predstavovať viacero celkov, za jeden celok sa budú považovať Nehnutelnosti, 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 Nehnutelnosťami (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 Zložcu alebo Emitenta na ich požiadanie raz za 30 (slovom tridsať) dní o stave výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami a o takých krokoch uskutočnených v súvislosti s výkonom Zabezpečenia Nehnutelnosťami, ktoré možno rozumne považovať za podstatné.
- (i) Agent pre zabezpečenie najneskôr do 30 (slovom tridsať) dní po ukončení predaja Nehnutelností poskytne Zložcovi a Emitentovi písomnú správu o procese predaja, výťažku z predaja, nákladoch, ktoré vznikli v súvislosti s výkonom Zabezpečenia Nehnutelnosťami 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 pre tento účel vykonať, vrátane podania návrhu alebo pokynu na zastavenie alebo prerušenie výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami príslušnému orgánu vykonávajúcemu Zabezpečenie Nehnutelnosťami, exekútorovi alebo inej oprávnenej osobe.

#### 9.11 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).

#### 9.12 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 Nehnutelnosťami aj odmeny vo výške 1,50 % (slovom jeden a pol percenta) z výťažku realizácie Zabezpečenia Nehnutelnosťami bez zbytočného odkladu prevedie na účet Administrátora za účelom vyplatenia Majiteľom Dlhopisov v súlade s Podmienkami. Výplatom 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 Zložcovi, 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 speňaženia 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 Podmienok. Agent pre zabezpečenie nie je povinný platiť žiadny úrok z týchto prostriedkov.

#### 9.13 Zánik Zabezpečenia záložným právom

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

## 9.14 Výmena Nehnuteľností

Agent pre zabezpečenie na základe žiadosti Emitenta uvoľní (vzdá sa) 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:

- (a) nenastal a nepretrvávajúci žiadny Prípady 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;
- (b) nebolo prijaté rozhodnutie Schôdze o predčasnej splatnosti Dlhopisov podľa bodu 20.5 (c) (i);
- (c) 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 na takýchto Náhradných Nehnuteľnostiach (ak taký je), došlo:
  - (i) analogicky podľa ustanovení bodu 9.7 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 odlišný typ Zálohu) 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 Uvoľňované Nehnuteľnosti; a
  - (ii) k účinnému zriadeniu a vzniku záložného práva v prospech Agentu pre zabezpečenie podľa Záložnej zmluvy (ako je uvedené vyššie) a slovenského práva;
- (d) Náhradné Nehnuteľnosti a Súvisiaci majetok (ak taký je) sa nachádzajú na území Slovenskej republiky;
- (e) s výnimkou záložného práva zriadeného v prospech Agentu pre zabezpečenie a Povolených tiarch, Náhradné Nehnuteľnosti a predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) nie sú 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; táto podmienka sa považuje za splnenú predložením výpisu z katastra nehnuteľností, na ktorom nebudú uvedené žiadne také práva tretích osôb (okrem Povolených tiarch) a príslušným vyhlásením Emitenta a vlastníka Náhradných Nehnuteľností a Súvisiaceho majetku (ak taký je) v Záložnej zmluve;
- (f) Náhradné Nehnuteľnosti a predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) boli ocenené jednou zo spoločností patriacich do skupiny Jones Lang LaSalle, CBRE, Cushman&Wakefield, Colliers alebo akoukoľvek inou spoločnosťou, ktorej znalec je súčasťou Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), 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 90 (slovom deväťdesiat) 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 Podmienok;
- (g) vlastník Náhradnej Nehnuteľnosti a predmetného Súvisiaceho majetku (ak taký je) sa stal stranou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie v postavení Záložcu; a
- (h) na základe predbežnej kalkulácie Agentu pre Zabezpečenie ukazovateľ LTV (zahŕňajúci Náhradnú Nehnuteľnosť, predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) a Hotovosť na LTV účte) po uvoľnení záložného práva k Uvoľňovanej Nehnuteľnosti 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 9.14(f) vyššie.

Splnením vyššie uvedených odkladacích podmienok sa:

- (i) vlastník Náhradnej 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;
- (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 Agentu pre zabezpečenie voči Emitentovi pri výmene Nehnuteľností stanoví Zmluva s agentom pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie sa za predpokladu splnenia všetkých odkladacích podmienok uvedených v tomto bode 9.14 zaväzuje poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť k výmazu príslušnej časti Zabezpečenia Nehnuteľnosti z katastra nehnuteľností. Agent pre zabezpečenie bude pri výmene 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 výmenu Nehnuteľností podľa tohto bodu 9.14 neznášajú Majitelia Dlhopisov.

#### 9.15 Možnosť odstránenia stavieb a/alebo infraštruktúry

Príslušný Záložca môže odstrániť a/alebo privodiť zánik akejkoľvek Nehnuteľnosti, stavby vrátane infraštruktúry, diela, vrátane akýchkoľvek ich častí, súčastí a/alebo príslušenstva Nehnuteľnosti, ktorých je vlastníkom, a ktorý už bol účinne založený 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; a
- (b) na odstránenie a/alebo zánik príslušného Odstraňovaného majetku boli vydané všetky povolenia a/alebo súhlasy vyžadované v zmysle slovenského právneho poriadku.

#### 9.16 Zmeny Zabezpečenia Nehnuteľnosťami v osobitných prípadoch

Emitent je oprávnený od Agentu pre zabezpečenie požadovať všetku rozumne požadovateľnú súčinnosť (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 posledného dostupného Ocenenia Nehnuteľností podľa bodu 9.5, 9.14(f) alebo 11.1 presahuje hodnotu premennej N vo výpočte ukazovateľa LTV podľa bodu 11.1 potrebnej na dosiahnutie požadovanej hodnoty ukazovateľa LTV;
- (b) uvoľnenie zo Zabezpečenia Nehnuteľnosťami ktorejkoľvek časti Nehnuteľností v hodnote (určenej podľa posledného dostupného Ocenenia Nehnuteľností podľa bodu 9.5, 9.14(f) alebo 11.1), ktorú Emitent nahradil zložením príslušnej sumy Hotovosti na LTV účet;
- (c) zmenu Nehnuteľností alebo ich častí vrátane rozdelenia pozemkov tvoriacich Nehnuteľnosti, ak je takáto zmena potrebná alebo obvyklá vo vzťahu k Developerskému procesu na Nehnuteľnostiach a nespôsobí zánik záložného práva zriadeného vo vzťahu k tejto Nehnuteľnosti, vrátane jej časti; pričom pre odstránenie pochybností platí, že zmeny podľa tohto bodu 9.16(c) môže Emitent alebo Záložca vykonať aj bez súčinnosti Agentu pre zabezpečenie, pokiaľ je to možné podľa ustanovení príslušných právnych predpisov a príslušnej Záložnej zmluvy; alebo
- (d) prevod Nehnuteľností na inú osobu zo Skupiny Lucron, ak sa nadobúdateľ Nehnuteľnosti najneskôr súčasne s účinnosťou prevodu stane stranou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a príslušnej Záložnej zmluvy; v takom prípade sa nadobúdateľ Nehnuteľnosti bude na účely Podmienok považovať za „Záložcu“ a budú sa na neho vzťahovať všetky práva a povinnosti Záložcov upravené v Podmienkach.

Podrobnosti o povinnostiach Agentu pre zabezpečenie pri zmene Zabezpečenia Nehnuteľnosťami stanoví Zmluva s agentom pre zabezpečenie, pričom Agent pre zabezpečenie bude pri zmene Zabezpečenia Nehnuteľnosťami 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 9.16 Agent pre zabezpečenie bez zbytočného odkladu najmä 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 zrušenie a/alebo 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 nehnuteľností.

Náklady na zmeny Zabezpečenia Nehnutelnosťami podľa tohto bodu 9.16 neznášajú Majitelia Dlhopisov.

#### 9.17 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 nerozdielneho 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 9.12. Zostávajúcu čiastku rozdelí pomerne medzi Majiteľov Dlhopisov s výnimkou tých Majiteľov Dlhopisov, ktorí sú veriteľmi podriadených pohľadávok.

#### 9.18 Agent pre zabezpečenie

Popri činnosti spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov v zmysle bodu 5. bola činnosťou Agentu pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom poverená Slovenská sporiteľňa. Slovenská sporiteľňa informovala Emitenta, že sa rozhodla upísať a až do doby konečnej splatnosti Dlhopisov držať najmenej jeden Dlhopis.

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.

#### 9.19 Konflikt záujmov Agentu pre zabezpečenie

Na Agentu pre zabezpečenie sa vzťahujú skutočnosti, ktoré by mohli mať význam pre posúdenie jeho konfliktu záujmov so záujmami Majiteľov Dlhopisov alebo pre možnosť vzniku takého konfliktu, tieto skutočnosti sú uvedené v článku 10.1 „*Záujem fyzických a právnických osôb zainteresovaných na Emisii / ponuke*“ Prospektu. 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. Každý Majiteľ Dlhopisu potvrdzuje akýmkoľvek spôsobom nadobudnutia Dlhopisu (t. j. najmä upísaním, kúpou alebo iným nadobudnutím Dlhopisu), že sa s týmito skutočnosťami oboznámil a nemá voči nim výhrady.

Ak sa v priebehu životnosti Dlhopisov vyskytnú iné a/alebo 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 bodu 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 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 Majitelia 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 neobanlivosťou 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 Prípady neplnenia záväzkov alebo inému porušeniu Emitenta v súvislosti s Dlhopismi. Agent pre zabezpečenie nemá vedomosti o výskyte Prípady 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 za účelom plnenia požiadaviek 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.

Agent pre zabezpečenie môže vykonávať akékoľvek obchody s Emitentom, Ručiteľom alebo Záložcom (vrátane poskytovania financovania a vykonávania činností súvisiacich s financovaním), môže nadobúdať a vlastníť 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, nútenej 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) 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 účinok.

**Záväzky** znamenajú záväzky Emitenta, iné než záväzky z Dlhopisov, 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 nerozdielneho záväzku) prevzatých za záväzky tretích osôb zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky.

Za Záväzky sa nepovažujú ani záväzky Emitenta zaplatiť istinu a príslušenstvo vyplývajúce z prípadného dlhového financovania formou úveru alebo pôžičky poskytnutého Emitentovi veriteľom, ktorým je spoločnosť zo Skupiny Lucron, ak také dlhové financovanie spĺňa nasledovné podmienky:

(a) dlhové financovanie je poskytnuté:

- (i) za účelom odvrátenia Hrozby prípadu neplnenia v súvislosti s Prípacom neplnenia záväzkov podľa bodu 16.1 (a) v maximálnej súhrnnej výške 2 500 000 EUR (slovom dva milióny päťstatisíc eur) za kalendárny rok;
- (ii) za iným účelom v maximálnej súhrnnej výške 250 000 EUR (slovom dvestopäťdesiat tisíc eur); alebo
- (iii) za účelom poskytnutia Hotovosti na LTV účet ako súčasť 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) pominú dôvody pre dlhové financovanie uvedené v bode 10.1(a) vyššie;
- (ii) Emitent neeviduje žiadne splatné záväzky voči Majiteľom Dlhopisov;
- (iii) predčasná splatnosť dlhového financovania nevyvolá Hrozbu prípadu neplnenia; a
- (iv) v prípade dlhového financovania uvedeného v bode 10.1(a)(iii) vyššie, boli splnené podmienky pre uvoľnenie Hotovosti na LTV účte v zmysle Podmienok; a



- (c) 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 tretou osobou v porovnateľnej transakcii.

**Skupina Lucron** alebo **Skupina Ručiteľa** znamená Ručiteľa alebo akúkoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel 45 a viac % (slovom štyridsaťpäť a viac percent) na základnom imaní alebo na hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby.

#### 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 Lucron 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 desať stotín percenta) (b) splatnosť akejkoľvek časti Povoleného vnútro-skupinového financovania nesmie nastať neskôr ako 30 (slovom tridsať) dní 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 Závazkov; (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 nevypláti 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 10.3 neobmedzuje Emitenta vykonať úhrady osobám v Skupine Lucron, ktoré nie sú zakázané podľa iných ustanovení bodu 10. a súvisia s Dlhopismi alebo bežnou obchodnou činnosťou Emitenta.

#### 10.4 **Obmedzenie premien**

Emitent sa nezúčastní žiadneho splynutia, zlúčenia, rozdelenia a neuskutočnú 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.

### 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:

- (1) Od Dátumu Emisie do uplynutia dvoch mesiacov po Dátume Emisie (vrátane) vyšší ako 105 % (slovom stopäť percent) a
- (2) Po uplynutí dvoch mesiacov od Dátumu emisie vyšší ako 80,00 % (slovom osemdesiat 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 Nehnutelností založených v prospech Agentu 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.

Pre účely hodnotenia ukazovateľa LTV k Dátumu Emisie sa použije trhovú hodnotu Pôvodných Nehnutelností (N) podľa Ocenenia.

Ďalšie hodnotenie ukazovateľa LTV bude prvýkrát vykonané Agentom pre zabezpečenie k 30. júnu 2024 a následne na ročnej báze vždy k 30. júnu každého kalendárneho roka až do Dátumu konečnej splatnosti. Každé hodnotenie ukazovateľa LTV bude vykonané na základe aktuálneho ocenenia trhovej hodnoty Nehnutelností k 31. decembru príslušného roka, pričom posudok (posudky) o ocenení bude Agentovi pre zabezpečenie Emitentom doručený najneskôr v lehote 5 (slovom päť) Pracovných dní pred plánovaným hodnotením ukazovateľa LTV Agentom pre zabezpečenie podľa predchádzajúcej vety a akákoľvek Budúca stavba bude oceňovaná ako súčasť Nehnutelností až po uzavretí Záložnej zmluvy vo vzťahu k tejto Budúcej stavbe. Ocenenie sa vykoná jednou zo spoločností patriacich do skupiny Jones Lang LaSalle, CBRE, Cushman&Wakefield, Colliers alebo akoukoľvek inou spoločnosťou, ktorej znalec je súčasťou Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), 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 Nehnutelností 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 9.14(c) až 9.14(g);
- (b) zabezpečiť vloženie sumy Hotovosti na LTV účet; alebo
- (c) vykonať kombináciu úkonov podľa bodov (a) a (b);

v každom prípade tak, aby ukazovateľ LTV po pripočítaní súčtu hodnoty nehnuteľností založených podľa bodu (a) vyššie a/alebo sumy Hotovosti podľa bodu (b) vyššie k položke N + H vyššie nepresiahol 105 % (slovom stopäť percent) resp. 80,00 % (slovom osemdesiat percent), podľa toho, ktorá z týchto hodnôt bude v danom čase záväzná.

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 105 % (slovom stopäť percent) resp. 80,00 % (slovom osemdesiat percent) (podľa toho, ktorá z týchto hodnôt bude v danom čase záväzná) 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 Majiteľom Dlhopisov registráciu (vznik) záložného práva na Pôvodné Nehnutelnosti bez zbytočného odkladu po jej vykonaní príslušným orgánom v Slovenskej republike a registráciu (vznik) akéhokoľvek ďalšieho záložného práva na Nehnutelnosti v prípade ich výmeny; (b) bude písomne informovať Administrátora a oznámi Majiteľom Dlhopisov výskyt akéhokoľvek Prípady neplnenia záväzkov alebo Hrozby prípadu neplnenia najneskôr do troch Pracovných dní odo dňa, kedy sa o takejto skutočnosti dozvedel; a (c) bude zverejňovať na webovom sídle Emitenta všetky informácie predkladané Národnej banke Slovenska a BCPB 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 akejkoľvek významnej zmene vo finančnej situácii Ručiteľa, ktorá by mohla mať negatívny vplyv na plnenie záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov a/alebo Ručiteľského vyhlásenia, a to najneskôr do 3 (slovom troch) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o takejto skutočnosti dozvedel alebo mohol dozvedieť konajúc s odbornou starostlivosťou; (b) bude zverejňovať na webovom sídle Emitenta nasledovné dokumenty a informácie: (i) Ročná auditovaná účtovná závierka Ručiteľa pripravená v súlade s účtovnými štandardmi LUX GAAP, a to najneskôr do 6 (slovom šiestich) mesiacov po skončení príslušného účtovného roka; a (ii) Informácia o predaji, nákupe, prevode alebo obdobnom nakladaní s ktorýmkoľvek aktívom ktoréhokoľvek člena Skupiny Ručiteľa, ktoré prevyšuje 25 % (slovom dvadsaťpäť percent) celkových aktív Skupiny Ručiteľa podľa jeho poslednej zverejnenej 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 pevným úrokovým výnosom vo výške 5,35 % p. a. (ďalej len **Úroková sadzba**).

Úrokové výnosy budú vyplácané ročne spätne, vždy k 30. aprílu každého roka (ďalej každý ako **Dátum výplaty úrokových výnosov**). Prvým Dátumom výplaty úrokových výnosov bude 30. apríl 2024 (prvý krátky výnos).

**Úrokovým obdobím** sa rozumie obdobie začínajúce Dátumom Emisie (vrátane) a končiace v poradí prvým Dátumom výplaty úrokových výnosov (bez tohto dňa) a ďalej každé bezprostredne nadväzujúce obdobie počnúc Dátumom výplaty úrokových výnosov (vrátane) a končiace ďalším nasledujúcim Dátumom výplaty úrokových výnosov (bez tohto dňa) až do Dátumu konečnej splatnosti (bez tohto dňa) alebo Dátumu predčasnej splatnosti (ako je tento pojem definovaný v bode 16.3) (bez tohto dňa). Na účely začiatku plynutia akéhokoľvek Úrokového obdobia sa Dátum výplaty úrokových výnosov neposúva v súlade s konvenciou Pracovného dňa podľa bodu 14.2 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 „**Act/Act ISDA**“, čo znamená, že pre účely výpočtu sa berie do úvahy skutočný počet dní od začiatku Úrokového obdobia do dňa príslušného výpočtu vydelený číslom 365 (alebo ak akákoľvek časť obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, spadá do prestupného roka, tak súčtu (a) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do prestupného roka, vydeleného číslom 366 a (b) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do neprestupného roka, vydeleného číslom 365).

### 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 12.4 bude matematicky zaokrúhľená na sedem desatinných miest, pričom konečná suma, ktorá sa má zaplatiť príslušnému Majiteľovi Dlhopisov, sa zaokrúhľuje na dve desatinné miesta matematicky.

### **13. Splatenie a odkúpenie**

#### **13.1 Konečná splatnosť**

Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k odkúpeniu Dlhopisov Emitentom a ich zániku, ako je uvedené nižšie, bude celková menovitá hodnota Dlhopisov splatná jednorazovo 30. apríla 2026 (ďalej len **Dátum konečnej splatnosti**).

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 bodu 16.

#### **13.2 Predčasné splatenie Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta**

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

#### **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 môžu držať a prípadne znovu predať.

#### **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 každého Dlhopisu v mene euro. Výnos bude vyplácaný a Menovitá hodnota každého z Dlhopisov bude splatená Majiteľom Dlhopisov v súlade s Podmienkami a v súlade s daňovými, devízovými a inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v čase vykonania príslušnej platby.

Všetky odkazy na „EUR“ alebo „euro“ v Podmienkach sú odkazmi na zákonnú menu Slovenskej republiky.

#### **14.2 Dátum výplaty**

Výplaty výnosov z Dlhopisov a splatenie Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov 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** alebo **Dátum predčasnej splatnosti** alebo každý z týchto dní tiež len **Dátum výplaty**).

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.

**Pracovným dňom** sa na účely Podmienok rozumie akýkoľvek deň okrem soboty, nedele a akéhokoľvek iného dňa, ktorý sa podľa zákona č. 241/1993 Z. z. o štátnych sviatkoch, dňoch pracovného pokoja a o pamätných dňoch v znení neskorších predpisov považuje za deň pracovného pokoja.

#### **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 pre účely výplaty predčasného splatenia Dlhopisov (ďalej len **Rozhodný deň**).

Pre účely určenia Oprávnenej osoby nebude Emitent ani Administrátor prihladať 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.

Akakoľvek 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 doručením 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 14.4., (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 na náklady Administrátora, 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.

Opis režimu zdaňovania Dlhopisov je uvedený v článku 14. „Základný popis zdaňovania v Slovenskej republike“ Prospektu.

## 16. Predčasná splatnosť Dlhopisov v Prípade neplnenia záväzkov

### 16.1 Prípady neplnenia záväzkov

Každý z nasledovných prípadov a jeho výskyt bude považovaný za **Prípady 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) vyššie) 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 alebo (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 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 Ručiteľom alebo (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 Ručiteľa  
Akýkoľvek dlh spoločnosti zo Skupiny Ručiteľa (okrem Emitenta a Ručiteľa), ktorý v súhrne dosiahne aspoň 2 000 000 EUR (slovom dva milióny eur) alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene (i) sa stane predčasne splatným pred dňom pôvodnej splatnosti z dôvodu porušenia povinnosti spoločnosti zo Skupiny Ručiteľa alebo (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 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 Ručiteľa v lehote 30 (slovom tridsiatich) Pracovných dní zložením čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote Nehnuteľností vo vlastníctve dotknutého Záložcu (pričom vo vzťahu k oceneniu takýchto Nehnuteľností sa pre tieto účely analogicky použije ustanovenie bodu 9.14(f)).

- (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 Ručiteľa v lehote 30 (slovom tridsiatich) Pracovných dní zložením čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote Nehnuteľností vo vlastníctve dotknutého Záložcu (pričom vo vzťahu k oceneniu takýchto Nehnuteľností sa pre tieto účely analogicky použije ustanovenie bodu 9.14(f)).

- (h) Zmena ovládania

Akákoľvek osoba (alebo skupina osôb konajúcich v zhode) iná než Ručiteľ alebo právnická osoba zo Skupiny Ručiteľa 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 Ručiteľa 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 jednotlivo alebo v súhrne prevyšuje čiastku 1 000 000 EUR (slovom jeden milión eur) (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene), a to ani v lehote 30 (slovom tridsať) 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 exekúcii, resp. inému podobnému právnemu 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 jednotlivo alebo v súhrne prevyšuje čiastku 1 000 000 EUR (slovom jeden milión eur) (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene), a nedôjde k jeho zastaveniu do 30 (slovom tridsiatich) Pracovných dní;

- (ii) Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, výkonu rozhodnutia alebo exekúcii, resp. inému podobnému právnemu konaniu na akúkoľvek z Nehnuteľností a nedôjde k jeho zastaveniu do 30 (slovom tridsiatich) 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 pre tieto účely analogicky použije ustanovenie bodu 9.14(f)) alebo nezriadi záložné právo na Náhradné Nehnuteľnosti v zodpovedajúcej hodnote, pričom bod 9.14 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. Prípado m neplnenia záväzkov nie je potenciálne obmedzenie vymožitelnosti nárokov voči Emitentovi v prípade vstupu Emitenta do krízy v zmysle ustanovení § 67g a § 67h Obchodného zákonníka ako je opísané v rizikovom faktore „Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze a riziko dočasnej ochrany“ v článku 2.1 „Rizikové faktory spojené s Emitentom“ Prospektu.

(m) Koniec obchodovania

Z dôvodu porušenia povinnosti Emitenta Dlhopisy prestanú byť obchodované po dobu dlhšiu ako 21 (slovom dvadsaťjeden) dní na regulovanom voľnom trhu BCPB alebo inom regulovanom trhu BCPB (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 v zodpovedajúcej hodnote, pri ktorom sa bod 9.14 použije primerane. Zmena Zabezpečenia vykonaná v súlade s Podmienkami nepredstavuje Prípado m 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 nepovolene zaťažených Nehnuteľností alebo ich časti alebo zriadenie záložného práva na Náhradné Nehnuteľnosti v zodpovedajúcej hodnote, pri ktorom sa bod 9.14 použije primerane.

(o) Neplnenie limitu financovania tretích osôb

Akákoľvek spoločnosť zo Skupiny Ručiteľa sa priamo alebo nepriamo stane veriteľom alebo inak poskytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísaním alebo kúpou dlhopisov, atď.) akejkoľvek osobe mimo Skupiny Ručiteľa, ktorého hodnota v súhrne prevyšuje/prevyší 1 000 000 EUR (slovom jeden milión eur).

(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 posledného 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 Prípado m 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, za účelom 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 lehotá 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 bodu 16. sa inak primerane použijú ustanovenia bodu 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 Kótačný 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  
Bratislava 832 37  
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 pätnástich) 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 BCPB. Kotačný agent koná v súvislosti s plnením svojich povinností ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi Dlhopisov. Emitent má právo 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 za účelom opravy zrejmeho 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 bodu 5. ku dňu podpísania 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 desiatich) Pracovných dní od doručenia Žiadosti o zvolanie Schôdze. Ak si Emitent nesplní túto povinnosť, Administrátor zvolá Schôdzu bez zbytočného odkladu namiesto (za) Emitenta a na jeho náklady, pričom je oprávnený podľa vlastného uváženia určiť miesto, čas, program a ostatné náležitosti Schôdze ako aj podľa vlastného uváženia vykonať všetky úkony súvisiace so zvolaním a vedením Schôdze.

Náklady na organizáciu a zvolanie Schôdze hradí Emitent, ak nie je v Podmienkach uvedené inak. Emitent však má právo požadovať náhradu nákladov na zvolanie Schôdze od Majiteľov Dlhopisov, ktorí podali Žiadosť o zvolanie Schôdze bez vážneho dôvodu, najmä keď Eminent riadne plní povinnosti

vyplývajúce z Podmienok a nenastala Hrozba prípadu neplnenia alebo Prípad 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 bode 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 bodu 5. okrem akejkoľvek osoby zo Skupiny Ručiteľa, Kontrolovanej osoby Emitenta a Kontrolovanej osoby Ručiteľa (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 bodu (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 konsolidovanej účtovnej závierky po zániku práva podľa bodu (ii) vyššie príslušnému spoločníkovi alebo členovi právnickej osoby, (C) porovnateľný s vplyvom zodpovedajúcim podielu podľa bodu (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 akýkoľvek 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 Ručiteľa, Kontrolovaná osoba Emitenta alebo Kontrolovaná osoba Ručiteľa, 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 bodu (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 bodu (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 bodu (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) vyššie, 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 bodu 21., že na Majiteľa Dlhopisov, ktorý takúto žiadosť u Emitenta riadne uplatnil v súlade so Zákonom 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 bodu (a) vyššie uplynutím 60 (slovom šesťdesiat) minút po čase určenom pre začiatok konania Schôdze. Emitent je v takom prípade povinný zvolať náhradnú Schôdzu tak, aby sa konala najskôr po 2 (slovom dvoch) týždňoch a najneskôr do 6 (slovom šiestich) týždňov odo dňa, na ktorý bola pôvodná Schôdza zvolaná. Konanie náhradnej Schôdze sa oznámi spôsobom uvedeným v bode 20.3. Nová Schôdza sa uznáša a rozhoduje za rovnakých podmienok a rovnakým spôsobom ako rozpustená Schôdza.

- (e) Zápisnica z rokovania Schôdze

Priebeh konania každej Schôdze (vrátane, ale bez obmedzenia, (i) programu rokovania Schôdze, (ii) jednotlivých uznesení, ktoré Schôdza prijala, a (iii) výsledkov hlasovania Schôdze k jednotlivým uzneseniam) bude zaznamenaný v notárskej zápisnici vyhotovenej na Schôdzi, pričom jeden odpis bude vyhotovený prítomným notárom pre Emitenta, jeden pre Administrátora a jeden pre Agentu pre zabezpečenie, ak sa zúčastnil Schôdze a nie je zároveň Administrátorom. Zápisnice, ktoré budú náležite uschované u Emitenta a Administrátora, budú nevyrátiteľným 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 Prospekt (avšak bez uverejnenia akéhokoľvek inzerátu v tlači).

## **21. Oznámenia**

Akokoľvek 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 bodu 21. 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.

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

### **Lucron Finance 4, s.r.o.**

Legionárska 10  
811 07 Bratislava  
Slovenská republika

alebo na takú inú adresu, ktorá bude Majiteľom Dlhopisov oznámená spôsobom uvedeným v tomto bode 21.

## **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 a záložné právo k príslušným Nehnuteľnostiam sa budú riadiť a interpretovať v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

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.

## 12. PODMIENKY PONUKY

Dlhopisy budú vydávané na základe verejnej ponuky v Slovenskej republike prostredníctvom Vedúceho manažéra, ponuka je určená fyzickým a právnickým osobám.

Ponuka potrvá odo dňa 31. mája 2023 a skončí dňa 28. júna 2023 (ďalej len **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 15. decembra 2023 alebo (ii) ponuku ukončiť.

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 najneskôr jeden týždeň odo dňa Dátumu ukončenia ponuky. Dlhopisy budú pripísané na príslušné účty Majiteľov Dlhopisov na základe pokynu Vedúceho manažéra bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu a splnení ostatných podmienok Vedúceho manažéra. Výsledky vydania a ponuky Dlhopisov budú uverejnené na verejne dostupnom mieste v sídle Emitenta v deň nasledujúci po skončení vydávania Dlhopisov.

V súvislosti s upísaním Dlhopisov budú investorom v prípade objednávok do 50 000 EUR (vynímajúc) účtované poplatky vo výške 1,00 % z Menovitej hodnoty Dlhopisov. V prípade objednávok nad 50 000 EUR (vrátane) nebudú investorom účtované žiadne poplatky.

V prípade zrušenia objednávky investorom budú investorovi všetky finančné čiastky určené na nákup Dlhopisov bezodkladne vrátené. Podmienkou účasti na ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom. Minimálna výška objednávky bola stanovená na 1 (jeden) Dlhopis t. j. 1 000 EUR, maximálna výška objednávky nebola stanovená. Príslušné zmluvy a objednávky budú investorom k dispozícii u Vedúceho manažéra. Spôsob notifikácie o množstve upísaných Dlhopisov bude obsiahnutý v príslušnej zmluve a objednávke. Obchodovanie s Dlhopismi nebude možné začať pred ich pripísaním na účet investora.

So žiadnymi subjektmi nebolo dohodnuté upisovanie emisie Dlhopisov na základe pevného záväzku, pričom s Vedúcim manažérom bolo dohodnuté umiestňovanie bez pevného záväzku na základe Zmluvy o umiestnení Dlhopisov bez pevného záväzku, ktorá bude uzatvorená pred začiatkom ponuky (predpokladá sa, že výška odmeny nepresiahne 1,00 % z objemu Menovitej hodnoty vydaných Dlhopisov).

Výnos do splatnosti pre investora: 4,956 % p. a. (v prípade ak budú účtované poplatky), inak 5,35 % p. a.

Emitent neuzatvorí so žiadnym subjektom pevnú dohodu o vykonávaní sprostredkovateľa alebo podpore likvidity pri sekundárnom obchodovaní s Dlhopismi. Emitent si vyhradzuje právo (nemá však povinnosť) dojednať takéto dohody kedykoľvek po Dátume ukončenia ponuky.

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

Výhradne pre účely vlastného schvaľovacieho procesu, Vedúci manažér preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom dospel k záveru, že: (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany, profesionálni klienti a neprofesionálni (retailoví) klienti v zmysle smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi v platnom znení (ďalej len **MiFID II**) a (ii) pri distribúcii Dlhopisov sú prípustné všetky distribučné kanály, a to prostredníctvom investičného poradenstva, predaja bez poradenstva a vykonania pokynu klienta v režime *execution only*. Vedúci manažér zodpovedá za stanovenie cieľových trhov a distribučných kanálov vždy len vo vzťahu k primárnej ponuke Dlhopisov, resp. k ponuke, ktorú vykonáva sám Vedúci manažér.

Akákoľvek osoba následne ponúkajúca, predávajúca alebo odporúčajúca Dlhopisy (**Distribútor**) by mala zobrať do úvahy preskúmanie cieľového trhu tvorcom produktu, avšak každý 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.

### **13. DODATOČNÉ INFORMÁCIE**

#### **13.1 PORADCA V SÚVISLOSTI S VYDANÍM DLHOPISOV**

Vedúci manažér využil služby advokátskej kancelárie spoločnosť Dentons Europe CS LLP, organizačná zložka, Bottova 2A, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré mesto, Slovenská republika, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Po, vložka číslo: 1665/B ako svojho právneho poradcu.



## 14. ZÁKLADNÝ POPIS ZDAŇOVANIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

*Text tohto bodu je iba zhrnutím určitých daňových a odvodových súvislostí slovenských právnych predpisov týkajúcich sa nadobudnutia, vlastníctva a disponovania s Dlhopismi a nie je 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 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.*

V zmysle Zákona o dani z príjmov sú vo všeobecnosti príjmy právnických osôb zdaňované sadzbou 21 % a príjmy fyzických osôb zdaňované sadzbou 19 % s výnimkou ak ide o príjmy prekračujúce v danom roku 176,8-násobok životného minima platného k 1. januáru príslušného roka, ktoré sú zdaňované sadzbou 25 %.

### 14.1 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 nominálnu hodnotu, dani vyberanej zrážkou podlieha len úrokový výnos (kupón). Príjem, ktorý predstavuje rozdiel medzi nominálnou 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 klient 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 akéhokoľvek 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.

## **14.2 DAŇ Z PRÍJMU Z PREDAJA**

Zisky z predaja Dlhopisov realizované právnickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkariňou 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 prevádzkariňou 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.

## **14.3 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. Ale vzhľadom na opakované nedávne zmeny režimu zrážkovej dane a zaťaženia výnosov z Dlhopisov odvodmi je nevyhnutné, aby každý Majiteľ Dlhopisov sám zvážil možné povinnosti v tejto oblasti podľa príslušnej legislatívy vrátane príslušných prechodných ustanovení.

## **14.4 DEVÍZOVÁ REGULÁCIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE**

Vydávanie a nadobúdanie Dlhopisov nie je v Slovenskej republike predmetom devízovej regulácie. Cudzozemskí Majitelia Dlhopisov za splnenia určitých predpokladov môžu nakúpiť peňažné prostriedky v cudzej mene za slovenskú menu (euro) bez devízových obmedzení a transferovať tak čiastky zaplatené Emitentom z Dlhopisov zo Slovenskej republiky v cudzej mene.

## 15. PRÍLOHA

### 15.1 ZNENIE RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Uvádza sa záväzné slovenské znenie Ručiteľského vyhlásenia:

**RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE**  
**vo vzťahu k Lucron Finance 4, s.r.o. ako emitentovi**  
**dlhopisov s pevným úrokovým výnosom 5,35 % p. a.**  
**s celkovou menovitou hodnotou emisie do 10 000 000 EUR**  
**splatných v roku 2026**  
**ISIN: SK4000023099**

Vzhľadom na to, že:

- (A) Spoločnosť **Lucron Finance 4, s.r.o.**, so sídlom Legionárska 10, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 55 266 002, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 168481/B (ďalej len **Emitent**) má v úmysle vydať dlhopisy v zaknihovanej podobe a forme na doručiteľa s pevnou úrokovou sadzbou 5,35 % p. a. a splatnosťou v roku 2026 s menovitou hodnotou každého dlhopisu 1 000 EUR, s celkovou menovitou hodnotou dlhopisov do 10 000 000 EUR, s ISIN: SK4000023099 (ďalej len **Dlhopisy**). V súvislosti so zamýšľaným prijatím 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 vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 117/B bol pripravený prospekt zo dňa 18. mája 2023 (ďalej len **Prospekt**), ktorý podlieha schváleniu Národnej banky Slovenska;
- (B) **Ikopart 1 S.A.**, spoločnosť založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva ako akciová spoločnosť, so sídlom 22, rue des Bruyères, L-1274 Howald, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B88490 (ďalej len **Ručiteľ**) je ovládajúcou osobou Emitenta a je aj v záujme Ručiteľa, aby boli Dlhopisy riadne vydané a záväzky z nich plnené;
- (C) Ručiteľ chce zabezpečiť záväzky Emitenta z Dlhopisov prostredníctvom ručiteľského vyhlásenia, ktoré je ďalej špecifikované nižšie (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**); a
- (D) Pojmy a výrazy, ktoré začínajú veľkým písmenom a ktoré sú použité, ale nie sú definované v tomto Ručiteľskom vyhlásení, majú, pokiaľ nie je v tomto Ručiteľskom vyhlásení uvedené inak, význam uvedený v Prospekte.

#### 1. RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE RUČITEĽA

- 1.1 Ručiteľ sa týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi Dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 20 (dvadsať) Pracovných dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta.
- 1.2 Pre účely tohto Ručiteľského vyhlásenia sa za **Zabezpečené záväzky** považujú:
  - (i) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitou hodnotu Dlhopisov a výnos Dlhopisov, akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatení, neúčinnosti a/alebo nevyháateľnosti povinností a/alebo záväzkov z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu),
  - (ii) pričom Zabezpečené záväzky vyplývajúce z každého jednotlivého Dlhopisu budú obmedzené do výšky 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu. Toto obmedzenie sa neuplatní vo vzťahu k Zabezpečeným záväzkom, pri ktorých nie je možné určiť, z akých Dlhopisov vyplývajú.

- 1.3 Celková povinnosť Ručiteľa plniť na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia je obmedzená do celkovej maximálnej sumy 15 000 000 EUR (slovom pätnásť miliónov eur).

## 2. STATUS RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

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

## 3. PROSPEKT

Ručiteľ týmto prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil s Prospektom, bude Prospekt dodržiavať a bude ním viazaný v znení všetkých jeho prípadných zmien a dodatkov.

## 4. PLATBY

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

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

## 5. VYHLÁSENIA

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

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

## 6. PLATNOSŤ A ÚČINNOSŤ RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

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

## **7. ROZHODNÉ PRÁVO**

Toto Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad sa riadia slovenským právom.

## **8. RIEŠENIE SPOROV**

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

## **9. ČIASŤOČNÁ 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.

Toto Ručiteľské vyhlásenie je vyhotovené v slovenskom a anglickom jazyku. V prípade rozporov má prednosť slovenská jazyková verzia.

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

V Bratislave, dňa 18. mája 2023

**Ikopart 1 S.A.**

---

Meno: Mgr. Lukáš Dlugoš  
Na základe udeleného plnomocenstva

Kópia tohto Ručiteľského vyhlásenia tvorí prílohu Prospektu.

Emitent s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho.

V Bratislave, dňa 18. mája 2023

**Lucron Finance 4, s.r.o.**

---

Meno: Ing. Zoltán Müller  
Funkcia: konateľ

**EMITENT**

**Lucron Finance 4, s.r.o.**  
Legionárska 10  
811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto  
Slovenská republika

**RUČITEĽ**

**Ikopart 1 S.A.**  
22, rue des Bruyères  
L-1274 Howald  
Luxemburské veľkovoľvodstvo

**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**

**AUDIT COMPANY SLOVAKIA, s.r.o.**  
Šamorínska 32  
821 06 Bratislava  
Slovenská republika

**AUDÍTOR RUČITEĽA**

**Mazars Luxembourg – Certified auditing firm, Société Anonyme – RCS Luxembourg,**  
5, rue Guillaume J. Kroll  
L-1882 Luxembourg, Luxembourg  
Luxemburské veľkovoľvodstvo