

Logis One Košice finance s. r. o.*(spoločnosť s ručením obmedzeným registrovaná v Slovenskej republike)***Dlhopisový program vo výške do 20 000 000 EUR****pre dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti Pro Partners Holding, a.s. a záložným právom**

Spoločnosť Logis One Košice finance s. r. o., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 57 081 867, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 189626/B, LEI: 097900CAKA0000277783 (ďalej len **Emitent**), schválila program vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote do 20 000 000 EUR (ďalej len **Program**), v rámci ktorého môže priebežne alebo opakovane vydávať emisie dlhopisov zabezpečených ručiteľským vyhlásením Ručiteľa (ako je definovaný nižšie) podľa slovenského práva v podobe zaknihovaných cenných papierov vo forme na doručiteľa (ďalej len **Dlhopisy** a každá jednotlivá emisia Dlhopisov vydaná v rámci Programu len **Emisia**). Všetky Dlhopisy budú v každom prípade vydávané v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, predovšetkým v zmysle zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) a zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**).

Závazky z Dlhopisov budú zabezpečené (i) ručiteľským vyhlásením (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie** alebo **Ručenie**) spoločnosti Pro Partners Holding, a.s., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 257 521, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 6132/B, LEI: 097900BGMJ0000059415 (ďalej len **Ručiteľ**), ktorá je materskou spoločnosťou skupiny Pro Partners (ďalej len **Skupina Pro Partners** alebo **Skupina**), ktoré bude vystavené pre každú Emisiu samostatne, v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu vydanému v rámci príslušnej Emisie do výšky 1,30-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, 832 37 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 151 653, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 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 základný prospekt (ďalej len **Základný prospekt**) pre Dlhopisy vydávané v rámci Programu a bol pripravený podľa článku 8 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len **Nariadenie o prospekte**), podľa Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/979 zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa Nariadenie o prospekte, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy týkajúce sa kľúčových finančných informácií v súhrne prospektu, uverejnenia a klasifikácie prospektov, inzerátov na cenné papiere, dodatkov k prospektu a notifikačného portálu, a ktorým sa zrušuje delegované nariadenie Komisie (EÚ) č. 382/2014 a delegované nariadenie Komisie (EÚ) 2016/301 a podľa článku 25 a príloh 6, 7, 14, 15 a 21 Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/980 zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa Nariadenie o prospekte, pokiaľ ide o formát, obsah, preskúmanie a schvaľovanie prospektu, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a ktorým sa zrušuje nariadenie Komisie (ES) č. 809/2004 (ďalej len **Delegované nariadenie o prospekte**).

Tento Základný prospekt bol právoplatne schválený Národnou bankou Slovenska (ďalej len **NBS**) dňa 1. decembra 2025, ako príslušným orgánom Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch na účely Nariadenia o prospekte. Základný prospekt podlieha následnému zverejneniu v zmysle článku 21 Nariadenia o prospekte.

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

Platnosť tohto Základného prospektu skončí dňa 1. decembra 2026. Povinnosť vypracovať dodatok k Základnému prospektu v prípade nového významného faktoru, podstatnej chyby alebo podstatnej nepresnosti sa po skončení doby platnosti Základného prospektu už neuplatní.

Investovanie do Dlhopisov zahŕňa riziká. Potenciálni investori by mali zobrat' do úvahy riziká opísané v časti 2. Základného prospektu „Rizikové faktory“.

Celková menovitá hodnota všetkých nesplatených Dlhopisov vydaných v rámci Programu neprekročí 20 000 000 EUR (alebo ekvivalent v cudzej mene). Minimálna splatnosť akýchkoľvek Dlhopisov vydaných v rámci Programu je 12 mesiacov (vrátane), maximálna splatnosť nie je stanovená.

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

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

Základný prospekt zo dňa 24. novembra 2025.

Aranžér a Vedúci manažér

Slovenská sporiteľňa, a.s.

OBSAH

1.	Všeobecný opis Programu	2
2.	Rizikové faktory	4
3.	Prehlásenie zodpovednosti	13
4.	Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu	14
5.	Dostupné dokumenty	15
6.	Všeobecné informácie	16
7.	Upozornenia a obmedzenia	18
8.	Podmienky Dlhopisov	21
9.	Ponuka	50
10.	Formulár Konečných podmienok	54
11.	Informácie o Emitentovi	61
12.	Informácie o Ručiteľovi	66
13.	Základný popis zdaňovania v Slovenskej republike	72
15.	Príloha	74

1. VŠEOBECNÝ OPIS PROGRAMU

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

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

Emitent:	Logis One Košice finance s. r. o., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 57 081 867, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 189626/B
Identifikátor právnickej osoby Emitenta (LEI):	097900CAKA0000277783
Ručiteľ:	Pro Partners Holding, a.s., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 257 521, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 6132/B
Identifikátor právnickej osoby Ručiteľa (LEI):	097900BGMJ0000059415
Rizikové faktory:	Existujú určité faktory, ktoré môžu mať vplyv na schopnosť Emitenta splniť si svoje povinnosti z Dlhopisov vydávaných v rámci Programu a na schopnosť Ručiteľa splniť si povinnosti z Ručenia. Okrem toho existujú určité faktory, ktoré sú podstatné na účely posúdenia trhových rizík spojených s Dlhopismi a rizikami, ktoré sa týkajú právnych aspektov alebo iných vlastností Dlhopisov vydávaných v rámci Programu. Tieto faktory sú uvedené v časti 2. Základného prospektu „Rizikové faktory“.
Opis:	Program vydávania dlhových cenných papierov v objeme do 20 000 000 EUR, v rámci ktorého je Emitent oprávnený priebežne alebo opakovane vydávať Dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa, ktoré bude vystavené pre každú Emisiu samostatne. Všetky Dlhopisy budú v každom prípade vydávané v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.
Aranžér:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
Administrátor, Kotačný agent a Agent pre výpočty:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
Objem programu:	Celková menovitá hodnota všetkých nesplatených Dlhopisov vydaných v rámci Programu v žiadnom okamihu neprekročí 20 000 000 EUR.
Vedúci manažér:	Vedúcim manažérom v súvislosti s Dlhopismi je Slovenská sporiteľňa, a.s. Emitent môže poveriť ďalších Vedúcich spolumanažérov vo vzťahu k jednotlivým emisiám Dlhopisov vydaných v rámci Programu. Slovenská sporiteľňa, a.s. alebo ktorýkoľvek vymenovaný Vedúci spolumanažér nenesú žiadnu zodpovednosť za informácie uvedené v Základnom prospekte.
Distribúcia:	Dlhopisy budú ponúkané: (i) formou verejnej ponuky v Slovenskej republike; alebo (ii) ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zostaviť a zverejniť prospekt podľa článku 1 ods. 4 Nariadenia o prospekte (alebo v prípade Veľkej Británie a Severného Írska (ďalej len Spojené kráľovstvo) v zmysle zodpovedajúcej národnej legislatívy Spojeného kráľovstva) na syndikovanom alebo nesyndikovanom základe prostredníctvom Vedúceho manažéra alebo Vedúcich spolumanažérov.
Mena:	Dlhopisy budú denominované v EUR.
Lehoty splatnosti:	Dlhopisy budú mať lehoty splatnosti uvedené v príslušných Konečných podmienkach. Minimálna splatnosť akýchkoľvek Dlhopisov vydaných v rámci Programu je 12 mesiacov (vrátane). Maximálna splatnosť nie je stanovená.

Emisný kurz:	Dlhopisy budú vydávané za emisný kurz uvedený v Konečných podmienkach, ktorý pritom môže byť rovnaký, nižší alebo vyšší ako je menovitá hodnota Dlhopisov.
Forma Dlhopisov:	Všetky Dlhopisy budú vydané vo forme na doručiteľa v zaknihovanej podobe podľa práva Slovenskej republiky. V súvislosti s Dlhopismi nebudú vydané žiadne globálne certifikáty, konečné certifikáty alebo kupóny.
Výnosy z Dlhopisov:	Dlhopisy môžu byť vydávané ako dlhopisy: (i) úročené fixnou úrokovou sadzbou počas celej doby ich životnosti; alebo (ii) úročené pohyblivou úrokovou sadzbou stanovenou ako súčet Referenčnej sadzby a Marže uvedenej v Konečných podmienkach.
Odkúpenie:	Emitent má kedykoľvek pred Dátumom splatnosti Menovitej hodnoty právo (nie však povinnosť) na odkúpenie ktoréhokoľvek z Dlhopisov na sekundárnom trhu za akúkoľvek trhovú cenu.
Predčasné splatenie z rozhodnutia Emitenta:	Emitent nemá právo požiadať o predčasné splatenie Dlhopisov, iba ak by to bolo uvedené v príslušných Konečných podmienkach. Ak bude takéto právo na predčasné splatenie uvedené v príslušných Konečných podmienkach, Emitent bude oprávnený predčasne splatiť všetky (nie však len niektoré) Dlhopisy za predpokladu splnenia podmienok uvedených v Konečných podmienkach.
Menovitá hodnota Dlhopisov:	Dlhopisy môžu byť vydávané v menovitej hodnote nižšej, rovnnej alebo vyššej než 100 000 EUR podľa toho, ako bude uvedené v príslušných Konečných podmienkach.
Zdaňovanie:	Z platieb pri splatení Menovitej hodnoty a výplaty výnosov z Dlhopisov sa budú vykonávať zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ktoré budú vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými k Dátumu výplaty. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými k Dátumu výplaty, Emitent nebude povinný hradiť príjmom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov.
Status záväzkov:	Záväzky zo všetkých emisií Dlhopisov vydaných v rámci Programu zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Zabezpečenia), ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (<i>pari passu</i>) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (<i>pari passu</i>) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a obdobne zabezpečenými záväzkami Emitenta s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.
Prijatie na obchodovanie:	Emitent podá žiadosť o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovaný voľný trh Burzy, v súlade s príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a pravidlami Burzy.
Rozhodné právo:	Dlhopisy a akékoľvek práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov sa budú riadiť a vykladať v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.
Obmedzenia rozširovania Základného prospektu a ponuky Dlhopisov v Spojených štátoch amerických:	Nariadenie S, kategória 2 Zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933 (v znení neskorších predpisov).

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

Väčšina makroekonomických, prevádzkových, trhových a komerčných rizík uvedených nižšie sa vzťahuje na celú Skupinu Pro Partners, pod ktorou na účely Základného prospektu rozumieme Emitenta, Ručiteľa, Záložcov a spoločnosť IAD Investments (ako je definovaná nižšie) a/alebo akýkoľvek podielový fond, ktorý spravuje správcovská spoločnosť IAD Investments a akúkoľvek osobu, v ktorej majú Emitent, Ručiteľ alebo IAD Investments priamy alebo nepriamy podiel vo výške 50 % (slovom päťdesiat percent) a viac na základnom imaní alebo hlasovacích právach alebo majú právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby (ďalej len **Skupina Pro Partners**). Pod Skupinu Pro Partners nespádajú (jednotlivo alebo spoločne) ovládajúce osoby Ručiteľa.

Nasledujúci popis rizikových faktorov nie je vyčerpávajúci, nenahrádza žiadnu odbornú analýzu alebo údaje uvedené v Základnom prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce zo Základného prospektu a v žiadnom prípade nie je akýmkoľvek investičným odporúčaním.

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

2.1 RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S EMITENTOM

Rizikové faktory súvisiace s finančnou situáciou a kreditným rizikom Emitenta

Kreditné riziko a závislosť Emitenta od Skupiny Pro Partners

Schopnosť Emitenta splácať záväzky z Dlhopisov je závislá od schopnosti Emitenta a Skupiny Pro Partners zabezpečiť, že Projekt Valaliky (ako je definovaný nižšie) bude realizovaný v súlade so zámermi, rozpočtom a časovým harmonogramom. V prípade ak dôjde z akýchkoľvek dôvodov k nenaplneniu Projektu Valaliky, napríklad z dôvodu nedodržania harmonogramu, rozpočtu, nenaplnenie obsadenosti projektu alebo akýmkoľvek iným okolnostiam, na základe ktorých by bol Projekt Valaliky ohrozený, môže to mať nepriaznivý dopad na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikanie a významný negatívny vplyv na schopnosť Emitenta plniť si svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov.

Riziko likvidity

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

Riziko stretu záujmov vlastníkov Emitenta a Majiteľov Dlhopisov

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

Právne a regulačné rizikové faktory ovplyvňujúce Emitenta

Riziko spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím a súdnymi ci inými konaniami

Právne a daňové prostredie v Slovenskej republike sa priebežne mení a zákony nie sú vždy interpretované a uplatňované súdmi a orgánmi verejnej moci jednotne. Zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti obzvlášť v oblasti ochrany veriteľov a ich práv môžu nepriaznivo ovplyvniť finančné vyhladky Emitenta.

2.2 RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S RUČITEĽOM A SKUPINOU PRO PARTNERS

Rizikové faktory súvisiace s podnikateľskou činnosťou Ručiteľa a Skupiny Pro Partners

Emitent je manažérsko-servisnou spoločnosťou, ktorá plánuje použiť výťažok z Dlhopisov primárne na financovanie Projektu Valaliky. Ručiteľ je závislý na ostatných spoločnostiach v Skupine Pro Partners a je nepriamo vystavený aj rizikám podnikania spoločností zo Skupiny Pro Partners.

Rizikové nedostatočného obchodného plánu Ručiteľa a Skupiny Pro Partners

Ručiteľ a Skupina Pro Partners pri vytváraní obchodného plánu svoj podnikateľský zámer nemusia dostatočne komplexne vyhodnotiť a vziať do úvahy všetky faktory dôležité pre dosiahnutie podnikateľského úspechu. Hospodársky výsledok v takomto prípade nemusí zodpovedať očakávaniam Ručiteľa a Skupiny Pro Partners.

Faktory vplývajúce na predmetné riziko sú nasledovné:

- (i) Nedostatočné trhové prieskumy: Ak nie sú vykonané hlboké trhové prieskumy, spoločnosť môže prehliadnuť dôležité informácie o konkurencii, dynamike trhu a potrebách zákazníkov. Toto môže viesť k chybám v obchodnej stratégii a nepresným predpovediam dopytu;
- (ii) Nezohľadnenie externých faktorov: Ekonomické, politické a sociálne faktory môžu mať zásadný dopad na podnikanie. Napríklad, miestne legislatívne zmeny, hospodárske recesie alebo inflačné tlaky môžu ovplyvniť zdravie a úspešnosť podnikania;
- (iii) Finančné projekcie: Pokiaľ si spoločnosť nevytvorí realistické a presné finančné projekcie, môže sa ocitnúť v situácii, kde nebudú dostatočné prostriedky na pokrytie nákladov alebo investícií. To môže mať neblahé následky na cash flow a schopnosť splácať záväzky;
- (iv) Riziko implementácie: Aj s dobrým obchodným plánom môže byť implementácia neúspešná, ak nie sú jasne definované procesy, zodpovednosti a hodnotenie výkonnosti. Slabé plánovanie a príprava môžu viesť k neefektívnym operáciám a chybám.

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

Skupina Pro Partners a Ručiteľ sú ovplyvnené globálnymi podmienkami a silnými výkyvmi, ako napríklad vojna na Ukrajine, vysoká inflácia v Eurozóne a na Slovensku, vo všeobecnosti rast cien stavebných materiálov a iných vstupov potrebných na výstavbu, rastúce úrokové sadzby v predchádzajúcich obdobiach a sprísňovanie politik bank pri poskytovaní financovania realitných projektov, 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 Pro Partners a Ručiteľa, bude závisieť od mnohých vyvíjajúcich sa faktorov, ktoré Skupina Pro Partners 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 Pro Partners a Ručiteľa. V prípade Skupiny Pro Partners sa z povahy jej predmetu činnosti môžu negatívne dopady prejaviť najmä zníženým dopytom po kúpe alebo prenájme 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 Pro Partners a Ručiteľa alebo spôsobiť, že získanie dodatočného financovania a refinancovanie Skupiny Pro Partners 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 Pro Partners a Ručiteľa.

Skupina Pro Partners čelí rizikám vo vzťahu k jej stratégii

Realizácia stratégie Skupiny Pro Partners 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 Pro Partners. Kapitálové výdavky Skupiny Pro Partners môžu byť z rozličných dôvodov vyplývajúcich z náročnosti obchodných aktivít Skupiny Pro Partners vyššie ako očakávané, čo môže ohroziť jej finančné ciele a tiež mať negatívny vplyv na schopnosť Skupiny Pro Partners dokončiť určité projekty v rámci odhadovaného rozpočtu. Riziko, že sa Skupine Pro Partners nemusí podariť dosiahnuť stanovené strategické ciele je tiež ovplyvnené rastúcou konkurenciou a skutočnosťou, že sa jej nemusí podariť pokryť všetky riziká súvisiace s podnikaním v oblastiach kde pôsobí.

Riziko nepriaznivej makroekonomickej situácie na Slovensku

Výsledky podnikateľskej činnosti Skupiny Pro Partners sú primárne závislé od makroekonomickej a politickej situácie na Slovensku, keďže vykonáva svoje podnikateľské aktivity najmä na Slovensku. K 31. decembru 2024 predstavoval podiel projektov Skupiny Pro Partners podľa tržieb na Slovensku viac ako 90 %.

Významnú pozornosť si zaslúži najmä rastúca inflácia a významná fluktuácia cien energií, ktorých môže Skupina Pro Partners pri svojom podnikaní využívať a tiež rast osobných nákladov. Tieto skutočnosti môžu mať významný negatívny vplyv na Ručiteľa a Skupinu Pro Partners a ich ziskovosť a finančnú výkonnosť.

Najmä rýchlo rastúca inflácia spôsobila, že Európska centrálna banka (ďalej len **ECB**) upustila od svojej uvoľnenej menovej politiky a dala začiatkom roka 2022 najavo svoj zámer sprísniť menovú politiku predovšetkým ukončovaním programov nákupu aktív a následným zvýšením úrokových sadzieb, pričom v priebehu roku 2022 a 2023 ECB zvýšila niekoľkokrát svoje kľúčové úrokové sadzby celkovo o 450 bazických bodov, naposledy v septembri 2023. Napriek skutočnosti, že Rada guvernérov ECB od decembra 2024 pokračovala v znižovaní svojej hlavnej úrokovej sadzby z 3,25 % na súčasné 2,00 %, sadzby však zostávajú na vyššej úrovni ako pred júlom 2022, a ak úrokové sadzby zostanú na súčasnej vyššej úrovni alebo sa ďalej zvýšia, Skupina Pro Partners môže byť povinná platiť vyššiu úrokovú sadzbu pri refinancovaní akéhokoľvek dlhu s pevnou úrokovou sadzbou, ktorý vznikol pri nižších sadzbách, alebo pri akomkoľvek dlhu, na ktorý sa nevzťahuje pevná úroková sadzba.

Nastavenie menovej politiky ECB sa môže v budúcnosti zmeniť v závislosti od inflácie alebo iných ukazovateľov cenovej stability a ekonomického rastu. Vzhľadom na zložitost' súčasného makroekonomického 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 rýchlou a výraznou korekciou. Prípadné prudké prepady cien aktív v ktoromkoľvek sektore môžu mať nepriaznivý vplyv na finančnú situáciu a ziskovosť Ručiteľa a Skupiny Pro Partners, či už v dôsledku priamych strát alebo v dôsledku straty hodnoty zabezpečenia.

Riziko súvisiace s aktivitami Skupiny Pro Partners na Ukrajine

Spoločnosti Skupiny Pro Partners poskytujúce medicínske služby na Ukrajine sú vystavené riziku, že z dôvodu vojnového konfliktu budú musieť obmedziť alebo ukončiť svoju činnosť, čo môže Skupine Pro Partners spôsobiť finančné straty. Uvedené môže mať negatívny vplyv na Skupinu Pro Partners a schopnosť Ručiteľa plniť si svoje záväzky vyplývajúce z Ručenia. Navyše, uvedené spoločnosti vykonávajú svoju činnosť v prenajatých priestoroch nachádzajúcich sa v nemocniciach, ale aj komerčných objektoch. Nájomné zmluvy uzatvárané s jednotlivými prenajímateľmi v prenájaných nehnuteľnostiach obsahujú množstvo ustanovení pre prípad porušenia nájomnej zmluvy, a niektoré nájomné zmluvy môžu obsahovať aj ustanovenia o ich predčasnom ukončení. Veľkú časť uzatvorených nájomných zmlúv tvoria dlhodobé prenájmy uzatvorené s jednotlivými nemocnicami, v ktorých sa nachádzajú jednotlivé diagnostické pracoviská. Prípadné predčasné ukončenie zmluvy zo strany viacerých prenajímateľov môže mať podstatný vplyv na hospodárske výsledky Skupiny Pro Partners a na schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky plynúce z Ručenia.

Rizikové faktory spojené s finančnou situáciou a úverovou bonitou Skupiny Pro Partners

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

Skupina Pro Partners s cieľom financovať svoj rast získala významný objem dlhového financovania (predovšetkým vo forme bankových úverov, a tiež emisií dlhopisov), a to na úrovni jednotlivých projektových spoločností, tzv. SPV (*Special Purpose Vehicle*). K 30. júna 2025 bol nesplatený dlh Skupiny Pro Partners vo výške približne 74,16 mil. EUR.

V prípade nepriaznivých trhových podmienok a nedostupného financovania by Skupina Pro Partners mohla mať problémy s predĺžením splácania svojich dlhových záväzkov alebo ich refinancovaním a musela by využívať na splatenie takéhoto dlhového financovania dostupné hotovostné rezervy, ktorých výška k 30. júna 2025 predstavovala približne 3,75 mil. EUR. V prípade nedostatočných hotovostných rezerv môže byť Skupina Pro Partners nútená odpredať majetok za nižšiu ako trhovú hodnotu s cieľom zvýšiť rezervy a/alebo uhradiť splatný dlh, čo môže mať podstatný nepriaznivý dopad na majetok Skupiny Pro Partners a hodnotu Dlhopisov.

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

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

Skupina Pro Partners je vystavená rizikám spojeným s nedostatočnou likviditou svojho portfólia

Skupina Pro Partners sa pri svojej činnosti do istej miery spolieha na svoju schopnosť odpredať vlastnené projekty a nehnuteľnosti na financovanie neočakávaných výdavkov. Akákoľvek neschopnosť predat' projekty v plánovanom čase a za adekvátnu cenu môže viesť k neschopnosti plniť takéto neočakávané záväzky, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú situáciu, vyhladky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny Pro Partners.

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

významný rozdiel medzi reálnou hodnotou nehnuteľnosti a cenou, za ktorú by mohla Skupina Pro Partners takúto nehnuteľnosť predat'. Pri plánovaných predajoch v bežnom obchodnom styku môže nelikvidný trh viesť k nižšej predajnej cene, než sa očakávalo, alebo k prietiahom v predaji, resp. k predaju nemusí dôjsť vôbec. Každá takáto okolnosť môže mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú situáciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny Pro Partners. Skupina Pro Partners môže navyše podliehať obmedzeniam pokiaľ ide o jej schopnosť predávať nehnuteľnosti v súlade so záväzkami obmedzujúcimi odpredaj majetku v úverových zmluvách Skupiny Pro Partners alebo podmienkach dlhopisov.

Právne a regulačné rizikové faktory spojené s Ručiteľom a Skupinou Pro Partners

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

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

Skupina Pro Partners môže čeliť nárokom v súvislosti s vadami výstavby, ktoré by mohli mať nepriaznivý dopad na jej dobrú povest'

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

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 Pro Partners 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 Pro Partners a znížiť reálnu hodnotu dotknutých nehnuteľností, ktoré Skupina Pro Partners vlastní. Okrem toho tieto straty a náklady nemusia byť pokryté poistením Skupiny Pro Partners, stavebnej spoločnosti, manažmentu stavebných prác alebo subdodávateľa a nemusia tak byť uhradené z prípadného poistného plnenia.

Skupina Pro Partners 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 Pro Partners by mohla viesť k potenciálnym súdnym sporom, významným sankciám alebo poškodeniu dobrej povesti Skupiny Pro Partners.

Na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Skupiny Pro Partners 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 Pro Partners 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 prenájmom alebo predajom nehnuteľností, by mohlo spôsobiť uplatnenie nárokov na zníženie nájomného alebo ukončenie prenájmu, resp. by mohlo mať negatívny vplyv na predaj nehnuteľností. Sanácia akéhokoľvek znečistenia a súvisiace dodatočné opatrenia, ktoré môže byť Skupina Pro Partners povinná vykonať, by mohli mať negatívny dopad na Skupinu Pro Partners a spôsobiť jej vznik značných dodatočných nákladov. Skupina Pro Partners 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 Pro Partners prenajať alebo predat' takúto nehnuteľnosť. Od Skupiny Pro Partners 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 Pro Partners.

Rizikové faktory spojené s prevádzkou a vnútornou kontrolou Skupiny Pro Partners

Skupina Pro Partners závisí od svojho vrcholového manažmentu a od odborných znalostí svojho kľúčového personálu a nemusí byť schopná získať a udržať si vysoko kvalifikovanú a skúsenú pracovnú silu

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

2.3 RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S DLHOPISMI A RUČENÍM

Rizikové faktory vyplývajúce z podmienok Dlhopisov

Riziko vzťahujúce sa na Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou

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

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

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

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

Rizikové faktory spojené s oceňovaním, nákladmi, trhom a vysporiadaním

Inflácia

Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku a reálna hodnota investície do Dlhopisov môže klesať zároveň s tým, ako inflácia znižuje hodnotu meny. Inflácia tiež spôsobuje pokles reálneho výnosu z Dlhopisov. Ak výška inflácie prekročí výšku nominálnych výnosov z Dlhopisov, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude negatívna. Priemerná výška inflácie na Slovensku dosiahla vo februári 2025 hodnotu 3,80 % (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 Burzy, ale aj keď Dlhopisy budú prijaté na obchodovanie (čo nemožno zaručiť), táto skutočnosť nemusí viesť k vyššej likvidite Dlhopisov. Na nelikvidnom trhu nemusí byť možné kedykoľvek predat' Dlhopisy za adekvátnu trhovú cenu. Emitent sa nezaviazal na spätný odkup Dlhopisov od Majiteľov Dlhopisov, t. j. likvidita nebude zabezpečovaná Emitentom. Žiadna dohoda o podpore likvidity nebola uzavretá ani s Vedúcim manažérom. Obchodovanie s Dlhopismi na Burze môže byť z viacerých dôvodov pozastavené, prerušené alebo ukončené, pričom na takúto udalosť/udalosti nemusí mať Emitent žiaden vplyv. Emitent vzhľadom na všeobecne nízku likviditu dlhopisov iných emitentov podnikajúcich v rovnakých segmentoch ako Skupina Pro Partners predpokladá, že obchodovanie s Dlhopismi nebude likvidné, čo môže mať negatívny vplyv najmä na investorov, ktorí investovali do Dlhopisov s cieľom obchodovať s nimi a vytvoriť zisk z obchodovania a nie držať ich do splatnosti, alebo investorov, ktorí budú nevyhnutne potrebovať získať likviditu.

Riziko predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

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

splatnosti. Majitelia Dlhopisov, ktorí zamýšľali držať Dlhopisy do splatnosti, môžu byť v dôsledku predčasného splatenia Dlhopisov nútení vykonať zmeny vo svojom portfóliu či investičnej stratégii skôr, než pôvodne očakávali.

Riziko právneho rámca týkajúceho sa Dlhopisov

Riziko absencie zákonného ručenia alebo schémy ochrany vkladov

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

Riziko podriadenosti

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

Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane

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

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

Riziká vzťahujúce sa k zabezpečeniu

Záväzky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené

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

Riziko spojené s obmedzením výšky záväzkov Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia

Záväzky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia sú obmedzené do celkovej výšky 1,30-násobku maximálneho objemu každej Emisie, a vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,30-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu vydaného v rámci príslušnej Emisie. Z tohto vyplýva, že ak by ktorýkoľvek Majiteľ Dlhopisov uplatnil nárok voči Ručiteľovi z Ručiteľského vyhlásenia po tom, čo Ručiteľ už splnil alebo sa stal povinný splniť záväzky voči iným Majiteľom Dlhopisov vo výške uvedenej v Ručiteľskom vyhlásení pre danú Emisiu, Ručiteľ nebude povinný na žiadne ďalšie plnenie voči takému Majiteľovi Dlhopisov. Podobne, ak by nárok ktoréhokoľvek Majiteľa Dlhopisov vo vzťahu k jednému konkrétnemu Dlhopisu presiahol 1,30- násobok Menovitej hodnoty daného Dlhopisu, Ručiteľ nebude povinný uspokojiť takýto nárok v časti presahujúcej 1,30-násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu.

Riziko spojené s poklesom hodnoty Nehnutelností, ktoré budú súčasťou zabezpečenia

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

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

Proces oceňovania nehnuteľností je založený na predpokladoch a úvahách, ktoré môžu byť subjektívne a neisté. Tieto predpoklady sa týkajú mnohých faktorov, vrátane trhových podmienok, makroekonomických indikátorov, predpokladaných budúcich príjmov z nehnuteľností a mnohých ďalších premenných. Ocenenie nehnuteľností teda závisí od faktorov zohľadnených pri stanovení ocenenia a zvolenej metódy ocenenia. Kolísanie hodnoty môže nastať v dôsledku modifikovaných makroekonomických podmienok alebo faktorov špecifických pre nehnuteľnosti. Ak sa situácia na trhu zhorší, napríklad z dôvodu zvýšenia úrokových sadzieb alebo zvýšenia miery neobsadenosti, budú mať tieto skutočnosti vplyv na zníženie hodnoty celkového portfólia v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

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

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 Nehnutelností, pričom táto disproporcia 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 Nehnutelnostiam 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 nesplní akýkoľvek záväzok voči ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov, Agent pre zabezpečenie bude oprávnený na základe rozhodnutia Schôdze majiteľov vykonávať práva, ktoré mu vyplývajú z príslušnej Záložnej zmluvy. Agent pre zabezpečenie bude tiež oprávnený prihlasovať pohľadávky Majiteľov Dlhopisov v prípadnom konkurze, resp. reštrukturalizácii na majetok Emitenta v plnej výške. Ak by niektorý z Majiteľov Dlhopisov uplatnil v rámci konkurzu, resp. reštrukturalizácie Emitenta svoju pohľadávku samostatne, bude zrejme považovaný za nezabezpečeného veriteľa a možnosť Agentu pre zabezpečenie uplatniť túto pohľadávku v plnom rozsahu z pozície zabezpečeného veriteľa bude obmedzená. Zároveň by takýto postup mohol spôsobiť škodu ostatným Majiteľom Dlhopisov a to najmä vo forme zníženia ich uspokojenia z výťažku.

Slovenské súdy nemajú skúsenosti s rozhodovaním o postavení, právach a povinnostiach Agentu pre zabezpečenie, ktorý je v postavení Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov, resp. spoločného a nerozdielného veriteľa každého peňažného záväzku Emitenta voči každému a ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov. Príslušné súdy preto môžu interpretovať ustanovenia Podmienok a súvisiacich dokumentov vo vzťahu k Zabezpečeniu inak, než Emitent zamýšľa. 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 Majiteľa 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 Pro Partners, 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 Prípadoch 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 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 možnosti 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

Záväzky Emitenta z Dlhopisov budú, okrem iného, zabezpečené záložným právom k Nehnuteľnostiam vo vlastníctve Záložcu a záložným právom na pohľadávky z LTV účtu. Majiteľa 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 Majiteľa 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 Nehnuteľností 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 Nehnuteľnosťami, 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 Nehnuteľnostiach

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

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

Riziko spojené s parcelami registra „E“

Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov (ďalej len Katastrálny zákon) rozlišuje medzi parcelami registra „C“ a registra „E“ podľa toho, na akej mape sú katastrom nehnuteľností evidované.

Pozemky, ktoré sú evidované ako parcely registra „C“ sú evidované na katastrálnej mape, zatiaľ čo pozemky evidované ako parcely registra „E“ sú evidované na tzv. mape určeného operátu. Pozemky evidované ako parcely registra „C“ sú pozemky, ktorých hranice sú vyznačené v teréne, zatiaľ čo pozemky registra „E“ sú pozemky, ktorých hranice nie sú v teréne viditeľné a sú zlúčené do väčších (najmä poľnohospodárskych) celkov.

Pozemky evidované ako parcely registra „E“ sa do operátu katastra nehnuteľností zapracovali primárne na základe rozhodnutia o schválení registra obnovennej evidencie pozemkov, zhotoveného podľa zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, v znení neskorších predpisov. Podrobnosti o týchto pozemkoch sa zisťovali z rôznych zdrojov, ako napr. z údajov poskytnutých pozemkovými spoločenstvami, nájomcami dotknutých pozemkov, z katastrálneho operátu, štátnych archívov a pod., pričom spoľahlivosť a/alebo aktuálnosť týchto zdrojov nebolo možné vždy zaručiť a/alebo overiť. Do operátu katastra nehnuteľností boli v týchto prípadoch prevzaté údaje o výmere pozemkov najmä z tzv. pozemkových kníh, do ktorých boli zápisy vykonávané do 1. apríla 1964 alebo z rôznych dostupných podkladov, najčastejšie bez vykonania meračských prác priamo v teréne.

Údaje o výmere pozemkov, ktoré sú katastrom nehnuteľností evidované ako parcely registra „E“ preto v porovnaní s parcelami registra „C“ môžu byť menej spoľahlivé a menej presné. Táto skutočnosť je reflektovaná aj v § 59 ods. 5 písm. d) Katastrálneho zákona, v zmysle ktorého sa v prípade zistenia nesprávnej výmery parcely registra „E“ nepostupuje podľa ustanovení zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), v znení neskorších predpisov a príslušný kataster túto chybu môže odstrániť aj ex offio, vyhotovením protokolu o oprave chyby a informovaním dotknutého vlastníka o jej vykonaní.

Existuje preto riziko, že výmera parciel registra „E“, ktoré by mohli tvoriť predmet Zabezpečenia Nehnuteľnosťami, môže byť vyššie opísaným postupom príslušným katastrom nehnuteľností kedykoľvek upravená. Obdobne v zmysle § 70 ods. 2 Katastrálneho zákona druh pozemku evidovaného ako parcela registra „E“ nie je záväzným údajom katastra a preto nie je možné zaručiť, že informácie o tom, o aký druh pozemkov sa v týchto prípadoch jedná, a ktoré boli do Základného prospektu prevzaté z aktuálnych listov vlastníctva sú správne a nebudú v budúcnosti zmenené.

3. PREHLÁSENIE ZODPOVEDNOSTI

Logis One Košice finance s. r. o., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 57 081 867, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 189626/B (ďalej aj **Emitent**), ako Emitent vyhlasuje, že je výhradne zodpovedný za informácie uvedené v Základnom prospekte.

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

4. DOKUMENTY ZAHRNUTÉ PROSTREDNÍCTVOM ODKAZU

V Základnom prospekte, konkrétne v bode 11.9 Základného prospektu „*Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta*“ a v bode 12.10 Základného prospektu „*Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa*“ sú zahrnuté prostredníctvom odkazov nasledujúce informácie:

- (1) Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta k 31. októbru 2025 pripravená v súlade so SAS (<https://www.logisone.eu/sk/dokumenty/auditovana-individualna-uctovna-zavierka-2025.pdf>).
- (2) Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa k 31. decembru 2023 pripravená v súlade s IFRS je súčasťou Ročnej finančnej správy Ručiteľa za rok 2023 (**Ročná finančná správa 2023**) (<https://www.logisone.eu/sk/dokumenty/rocna-financna-sprava-2023.pdf>). Základný prospekt musí byť čítaný spolu s vyššie uvedenou časťou Ročnej finančnej správy 2023, ktorá sa považuje za súčasť Základného prospektu, ostatné časti Ročnej finančnej správy 2023, ktoré nie sú zahrnuté do Základného prospektu formou odkazu, nie sú pre investorov relevantné.
- (3) Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa k 31. decembru 2024 pripravená v súlade s IFRS je súčasťou Ročnej finančnej správy Ručiteľa za rok 2024 (**Ročná finančná správa 2024**) (<https://www.logisone.eu/sk/dokumenty/rocna-financna-sprava-2024.pdf>). Základný prospekt musí byť čítaný spolu s vyššie uvedenou časťou Ročnej finančnej správy 2024, ktorá sa považuje za súčasť Základného prospektu, ostatné časti Ročnej finančnej správy 2024, ktoré nie sú zahrnuté do Základného prospektu formou odkazu, nie sú pre investorov relevantné.
- (4) Neauditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa k 30. júnu 2025 pripravená v súlade s IFRS je súčasťou Polročnej finančnej správy Ručiteľa za rok 2025 (**Polročná finančná správa 2025**) (<https://www.logisone.eu/sk/dokumenty/rocna-financna-sprava-2025.pdf>). Základný prospekt musí byť čítaný spolu s vyššie uvedenou časťou Polročnej finančnej správy 2025, ktorá sa považuje za súčasť Základného prospektu, ostatné časti Polročnej finančnej správy 2025, ktoré nie sú zahrnuté do Základného prospektu formou odkazu, nie sú pre investorov relevantné.

Všetky uvedené účtovné závierky sú k dispozícii v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://www.logisone.eu/sk/dlhopisy>.

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

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

5. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

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

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

6. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

- (1) **Administrátor, Kótačný agent a Agent pre výpočty.** Administrátorom, Kótačným agentom a Agentom pre výpočty je spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a.s.
- (2) **Aranžér.** Emitent vymenoval Slovenskú sporiteľňu, a.s. za aranžéra pre celý Program.
- (3) **IAS 34.** V Základnom prospekte znamená IAS 34 medzinárodný štandard pre finančné výkazníctvo IAS 34 – Finančné vykazovanie (ďalej len **IAS 34**).
- (4) **IFRS.** V Základnom prospekte znamená IFRS Medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo v znení prijatom EÚ (ďalej len **IFRS**).
- (5) **Informácie od tretej strany a vyhlásenie znalcov.** V časti 2. Základného prospektu „*Rizikové faktory*“ použil Emitent verejne dostupné informácie zverejnené na webovom sídle Štatistického úradu Slovenskej republiky na adrese <https://slovak.statistics.sk/>. Emitent potvrdzuje, že informácie pochádzajúce od tretej strany boli presne reprodukované a podľa najlepšej vedomosti Emitenta neboli vynechané žiadne skutočnosti, kvôli ktorým by reprodukované informácie boli nepresné alebo zavádzajúce. Základný prospekt neobsahuje žiadne vyhlásenie alebo správu pripisovanú určitej osobe ako znalcovi.
- (6) **Jazyk Základného prospektu.** Základný prospekt bol vyhotovený a schválený NBS v slovenskom jazyku. Pokiaľ bude Základný prospekt preložený do iného jazyka, je v prípade výkladového rozporu medzi znením Základného prospektu v slovenskom jazyku a znením Základného prospektu v inom jazyku rozhodujúce znenie Základného prospektu v slovenskom jazyku.
- (7) **Kvalifikovaný investor.** Pojem „kvalifikovaný investor“ v akomkoľvek gramatickom tvare má v Základnom prospekte význam, aký mu prisudzuje článok 2 písm. e) Nariadenia o prospekte, na účely ponuky v Slovenskej republike a inom členskom štáte Európskej únie.
- (8) **Prehlásenie Emitenta.** Emitent neschválil vykonanie žiadneho iného vyhlásenia, ani poskytnutie akýchkoľvek iných informácií o Emitentovi alebo Dlhopisoch, než aké sú obsiahnuté v Základnom prospekte. Na žiadne takéto iné vyhlásenia ani informácie sa nedá spoľahnúť v tom zmysle, že by boli schválené Emitentom ani, že je Emitent za takéto informácie zodpovedný. Poskytnutie Základného prospektu v ktorýkoľvek okamih neznamena, že informácie v ňom uvedené sú správne v ktoromkoľvek okamihu po dátume vyhotovenia Základného prospektu. Pokiaľ nie je uvedené inak, sú všetky informácie v Základnom prospekte uvedené k dátumu vyhotovenia Základného prospektu.
- (9) **Ručiteľské vyhlásenie.** Formulár Ručiteľského vyhlásenia za záväzky Logis One Košice finance s. r. o. ako emitenta Dlhopisov, vydávaných v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov je uvedené v prílohe Základného prospektu.
- (10) **SAS.** Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta vychádzajú z jeho účtovných závierok zostavených podľa Slovenských účtovných štandardov (ďalej len **SAS**).
- (11) **Súhlasy.** Pred vydaním Dlhopisov získa Emitent všetky potrebné súhlasy, rozhodnutia a schválenia v zmysle právnych predpisov Slovenskej republiky a tiež v zmysle interných predpisov Emitenta.
- (12) **Štatutárny audítor Emitenta.** Audítorm Emitenta je spoločnosť TPA AUDIT, s.r.o., so sídlom Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 36 714 879, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 43738/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítov (SKAU) pod číslom licencie 304.
- (13) **Štatutárny audítor Ručiteľa.** Audítorm Ručiteľa je spoločnosť FS consulting, s.r.o., so sídlom Cintorínska 21, 811 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 44 733 780, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 69811/B, zapísaná v zozname Úradu pre dohľad nad výkonom auditu (UDVA) pod číslom licencie 342.
- (14) **Údaje overené audítorm.** Okrem údajov pochádzajúcich z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta a auditovaných konsolidovaných účtovných závierok Ručiteľa sa v Základnom prospekte nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu. Žiadny audítor neoveril Základný prospekt ako celok.
- (15) **Úverové a indikatívne ratingy.** Emitentovi, Ručiteľovi ani Dlhopisom nebol pridelený rating spoločnosťou registrovanou podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 zo 16. septembra 2009 o ratingových agentúrach. Samostatné finančné hodnotenie Dlhopisov nebolo vykonané, a Dlhopisy preto nemajú samostatný rating, ani sa neočakáva, že Dlhopisom bude rating pridelený.
- (16) **Vedúci spolumanažéri.** Emitent môže okrem Slovenskej sporiteľne, a.s. (ktorá vystupuje ako Vedúci manažér) vymenovať ďalšie finančné inštitúcie za Vedúcich spolumanažérov na konečné umiestnenie niektorých emisií Dlhopisov v Slovenskej republike, ako aj na území iných členských štátov EHP a Spojeného kráľovstva. Menovaní Vedúci spolumanažéri danej emisie budú uvedení v Konečných podmienkach.

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

7. UPOZORNENIA A OBMEDZENIA

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

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

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

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

Informácie uvedené v častiach Základného prospektu 13. „Základný popis zdaňovania v Slovenskej republike“ a 6. „Všeobecné informácie“ – bod (18) „Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi“ sú uvedené iba ako všeobecné a nie vyčerpávajúce informácie vychádzajúce zo stavu legislatívy k dátumu Základného prospektu. Potenciálni investori do Dlhopisov by sa mali spoliehať výhradne na vlastnú analýzu faktorov uvedených v týchto častiach Základného prospektu a na svojich vlastných právnych, daňových a iných odborných poradcov. Prípadným zahraničným investorom do Dlhopisov sa odporúča konzultovať so svojimi právnymi a inými poradcami ustanovenia príslušných právnych predpisov, najmä ohľadom devízovej regulácie a daňových predpisov Slovenskej republiky, krajiny, ktorej sú rezidentmi a prípadne iných relevantných štátov, ako aj ohľadom každej relevantnej medzinárodnej dohody a ich dopad na konkrétne investičné rozhodnutie.

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

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

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

kupujúcich informovať o tom, že ďalšie ponuky alebo predaj Dlhopisov môžu podliehať v rôznych štátoch zákonným obmedzeniam, ktoré je nutné dodržiavať.

Okrem vyššie uvedeného Emitent žiada všetkých nadobúdateľov Dlhopisov, aby dodržiavali ustanovenia všetkých príslušných právnych predpisov (vrátane právnych predpisov Slovenskej republiky), kde budú distribuovať, sprístupňovať alebo inak dávať do obehu Základný prospekt, vrátane prípadných Dodatkov k Základnému prospektu, jednotlivé Konečné podmienky alebo iný ponukový alebo propagačný materiál alebo informácie súvisiace s Dlhopismi, a to vo všetkých prípadoch na vlastné náklady a bez ohľadu na to, či Základný prospekt alebo Dodatky k Základnému prospektu, jednotlivé Konečné podmienky alebo iný ponukový alebo propagačný materiál alebo informácie s Dlhopismi súvisiace budú zachytené v písomnej alebo elektronickej alebo inej nehmotnej podobe.

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

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

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

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

NBS schválila Základný prospekt ako dokument, ktorý spĺňa normy úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti uvedené v Nariadení o prospekte. Takéto schválenie by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta ani za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Základného prospektu. Základný prospekt neobsahuje všetky riziká spojené s investovaním do Dlhopisov, aj keď sa Emitent nazdáva, že uviedol všetky významné riziká týkajúce sa investovania do Dlhopisov. Potenciálni investori by mali samostatne posúdiť vhodnosť investovania do Dlhopisov.

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

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

- (8) **Zaokrúhľovanie.** Niektoré hodnoty uvedené v Základnom prospekte boli upravené zaokrúhlením. To okrem iného znamená, že hodnoty uvádzané pre rovnakú informačnú položku sa môžu na rôznych miestach mierne líšiť a hodnoty uvádzané ako súčet niektorých hodnôt nemusia byť aritmetickým súčtom hodnôt, z ktorých vychádzajú.
- (9) **Žiadne investičné odporúčanie.** Základný prospekt ani akékoľvek finančné informácie poskytnuté ohľadom Programu alebo emisie Dlhopisov neslúžia na poskytnutie základu pre kreditné alebo iné hodnotenie Emitenta, Ručiteľa alebo Dlhopisov. Základný prospekt ani žiadne Konečné podmienky nepredstavujú ponuku alebo výzvu na upisovanie alebo nákup akýchkoľvek Dlhopisov a nemajú byť považované za odporúčanie Emitenta, Ručiteľa, Aranžéra prípadne Vedúcich spolumanažérov alebo ktoréhokoľvek z nich, aby akýkoľvek čitateľ Základného prospektu alebo Konečných podmienok upísal alebo kúpil akékoľvek Dlhopisy. Každý príjemca Základného prospektu alebo Konečných podmienok by mal vykonať vlastné preskúmanie a posúdenie podmienok (finančných alebo iných) Emitenta a Ručiteľa potrebných na uskutočnenie investičného rozhodnutia ohľadom Dlhopisov.

8. PODMIENKY DLHOPISOV

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

Ak nie je uvedené alebo ak z kontextu nevyplýva inak pojem „Dlhopisy“ na účely tejto časti Základného prospektu znamená len dlhopisy príslušnej emisie a nemá byť interpretovaný ako všetky dlhopisy priebežne alebo opakovane vydávané Emitentom v rámci Programu.

Text uvedený v tejto časti Základného prospektu kurzívou je len návodom na zostavenie Konečných podmienok a nie je súčasťou konečného právne záväzného textu Podmienok príslušnej Emisie.

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

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

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

1. Právne predpisy upravujúce vydanie Dlhopisov

1.1 Emitent

Dlhopisy sú vydávané spoločnosťou Logis One Košice finance s. r. o., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 57 081 867, zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 189626/B, LEI: 097900CAKA0000277783 (ďalej len **Emitent**) v súlade so zákonom č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) a v súlade so zákonom č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**) (ďalej len **Dlhopisy** a každá jednotlivá emisia Dlhopisov len **Emisia**).

1.2 Program a schválenia

Dlhopisy sú vydávané v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 20 000 000 EUR (dvadsať miliónov eur) v zmysle článku 8 Nariadenia o prospekte (ďalej len **Program**). Program bol schválený rozhodnutím jediného spoločníka Emitenta zo dňa 19. novembra 2025 a rozhodnutím konateľov Emitenta zo dňa 19. novembra 2025. Dozorná rada Ručiteľa (ako je tento pojem definovaný nižšie) udelila predchádzajúci súhlas s poskytnutím zabezpečenia záväzkov Emitenta vyplývajúcich z emisií Dlhopisov, ktoré budú vydané v rámci Programu a to formou Ručenia (ako je tento pojem definovaný nižšie). Záložcovia (ako je tento pojem definovaný nižšie) získali všetky potrebné súhlasy a povolenia potrebné k podpisu príslušných Záložných zmlúv (ako je tento pojem definovaný nižšie) a zriadeniu záložného práva na Nehnuteľnosti (ako je tento pojem definovaný nižšie).

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

2.1 Druh cenného papiera

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

2.2 Názov Dlhopisov, ISIN

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

2.3 Celkový objem Emisie

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

2.4 Vydávanie po tranžiach

Dlhopisy môžu byť Emitentom vydávané po častiach (tranžiach) v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona

o dlhopisoch pričom na účely § 6 ods. 3 Zákona o dlhopisoch sa za lehotu pre upisovanie emisie ako celku považuje celé obdobie až do Dátumu konečnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta (ako je tento pojem definovaný nižšie) alebo Dátumu predčasnej splatnosti Emisie (ako je tento pojem definovaný nižšie). Akékoľvek vydané tranže budú od okamihu ich vydania zastupiteľné s Dlhopismi vydanými vo všetkých predchádzajúcich tranžiah a budú súčasťou jednej emisie Dlhopisov, ktorá sa od okamihu vydania riadi rovnakými podmienkami. Akákoľvek zvolaná Schôdza sa bude týkať všetkých tranží v rámci jednej emisie. Pre každú tranžu budú pripravené samostatné Konečné podmienky.

2.5 Vydanie Dlhopisov

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

2.6 Obchodovanie

Emitent prostredníctvom Kótačného agenta požiada bezodkladne po Dátume Emisie spoločnosť Burza cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 117/B (ďalej len **Burza**) o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy.

3. Podoba, forma a menovitá hodnota Dlhopisov

3.1 Podoba a forma Dlhopisov

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

3.2 Mena a menovitá hodnota

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

4. Výmenné a predkupné práva a práva spojené s Dlhopismi

4.1 Výmenné a predkupné práva

S Dlhopismi nie sú spojené žiadne práva na ich výmenu za akékoľvek iné cenné papiere a ani žiadne predkupné práva (práva na prednostné upísanie) na akékoľvek cenné papiere. S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.

4.2 Práva spojené s Dlhopismi

Majiteľ Dlhopisov má v súlade s Podmienkami právo na splatenie Menovitej hodnoty, vyplatenie výnosu, právo na účasť a na rozhodovanie na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie) a práva vyplývajúce zo Zabezpečenia (ako je tento pojem definovaný nižšie). Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení podľa platných právnych predpisov, najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o konkurze**) a s výnimkou práv, ktoré sú (a) podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákom o dlhopisoch a/alebo (b) vykonávané výlučne Agentom pre zabezpečenie (ako je tento pojem definovaný nižšie) v súlade s Podmienkami.

S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.

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

5.1 Majiteľ Dlhopisov

Majiteľom Dlhopisov sa rozumie osoba, na ktorej účte majiteľa v Centrálnom depozitári alebo na účte majiteľa vedenom členom Centrálného depozitára sú Dlhopisy evidované, alebo ktorá je ako majiteľ Dlhopisov evidovaná osobou, ktorej Centrálny depozitár vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte (ďalej len **Príslušná evidencia** a takáto osoba ďalej len **Majiteľ Dlhopisov**). Ak sú niektoré Dlhopisy evidované na držiteľskom účte vedenom Centrálnym depozitárom, Emitent si vyhradzuje právo 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.

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

5.2 Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov

V súlade s ustanovením § 5d Zákona o dlhopisoch bola za spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov určená Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 151 653, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka číslo: 601/B (ďalej aj **Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov**), ktorá je zároveň v postavení spoločného a nerozdielného veriteľa s každým Majiteľom Dlhopisov ohľadom peňažného záväzku Emitenta vyplývajúceho z Dlhopisov voči takému Majiteľovi Dlhopisov, avšak len v prípade ak bude Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov jedným z Majiteľov Dlhopisov.

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

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

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

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

5.3 Agent pre zabezpečenie

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

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

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

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

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

6. Prevoditeľnosť Dlhopisov

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

7. Status záväzkov Emitenta z Dlhopisov

Záväzky zo všetkých emisií Dlhopisov vydaných v rámci Programu zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Zabezpečenia podľa Podmienok), ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a obdobne zabezpečenými záväzkami Emitenta s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

8. Vyhlásenia a záväzok Emitenta

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

9. Zabezpečenie Dlhopisov

9.1 Všeobecné ustanovenia o Zabezpečení

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

- (a) ručiteľským vyhlásením spoločnosti Pro Partners Holding, a.s., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 257 521, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 6132/B, LEI: 097900BGMJ0000059415 (ďalej len **Ručiteľ**) vydaných jednotlivo v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov každej príslušnej emisie (ďalej len **Ručenie**);
- (b) záložným právom prvého poradia alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo akýmkoľvek iným osobám v prospech Agenta pre zabezpečenie k Nehnuteľnostiam (ako je tento pojem definovaný nižšie) (ďalej len **Zabezpečenie Nehnuteľnosťami**); a
- (c) v prípadoch uvedených v Podmienkach zábezpekou vo forme peňažných prostriedkov (ďalej len **Hotovosť**) viazaných na LTV účte (ako je tento pojem definovaný nižšie) vo vlastníctve Emitenta, pričom na pohľadávky z LTV účtu bude zriadené záložné právo prvého poradia v prospech Agenta pre zabezpečenie (ďalej len **Zabezpečenie pohľadávkami z účtu**).

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

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

9.2 Ručenie

Ručiteľské vyhlásenie vo forme neodvolateľnej záruky každej jednotlivej Emisie vystavené Ručiteľom sa bude vzťahovať na všetky Dlhopisy tejto Emisie vydané v rámci Programu, pričom pre každú jednotlivú Emisiu bude vždy vystavené samostatné ručiteľské vyhlásenie (ďalej jednotlivo každé len **Ručiteľské vyhlásenie**). Ručiteľ sa v každom jednotlivom Ručiteľskom vyhlásení bezpodmienečne a neodvolateľne zaviaže každému Majiteľovi Dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek svoj peňažný záväzok z Dlhopisov príslušnej Emisie 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 možnej neplatičnosti, neúčinnosti alebo nevymáhateľnosti povinností z Dlhopisov, Ručiteľ na písomnú výzvu Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov zaplatí takú čiastku bez zbytočného odkladu a nepodmienečne. Záväzky z každého Ručiteľského vyhlásenia budú zakladať priame, všeobecné, nepodmienené (od momentu, keď sa stanú vymáhateľné v zmysle príslušného Ručiteľského vyhlásenia), 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 príslušného Ručiteľského vyhlásenia vyplývajúce z každého jednotlivého Dlhopisu príslušnej Emisie, vo vzťahu ku ktorej bude toto Ručiteľské vyhlásenie vydané, budú obmedzené do výšky 1,30-násobku (slovom jedna celá tridsať stotín-násobku) Menovitej hodnoty každého jednotlivého Dlhopisu tejto Emisie. Celková povinnosť Ručiteľa plniť si svoje záväzky na základe jednotlivých Ručiteľských vyhlásení pripravených v súvislosti s Dlhopismi je obmedzená do celkovej maximálnej sumy 26 000 000 EUR (slovom dvadsaťšesť miliónov eur), čo vyplýva z celkovej výšky Programu.

9.3 Zabezpečenie záložným právom k Nehnuteľnostiam

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

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

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

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

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

9.4 Krytie Hotovosťou

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

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

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

9.5 Opis Nehnuteľností

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

- (a) akejkoľvek inej (i) nehnuteľnosti, (ii) stavby, (iii) diela, (iv) vrátane akýchkoľvek ich častí, súčastí a/alebo príslušenstva, (v) bytu alebo nebytového priestoru alebo (vi) akýchkoľvek častí, súčastí a/alebo príslušenstva Nehnuteľností, ktoré sa v čase zriaďovania záložného práva vo vzťahu k Nehnuteľnostiam nachádzajú (hoci aj čiastočne) na a/alebo pod akýmkoľvek pozemkom, ktorý je súčasťou Nehnuteľností a ktoré sú vlastníctvom príslušného Záložcu (ďalej len **Súvisiaci majetok**);
- (b) akejkoľvek inej (i) nehnuteľnosti, (ii) stavby, (iii) diela, (iv) vrátane akýchkoľvek ich častí, súčastí a/alebo príslušenstva, (v) bytu alebo nebytového priestoru alebo (vi) akýchkoľvek častí, súčastí a/alebo príslušenstva Nehnuteľností, ktoré príslušný Záložca ako jej vlastník zriadi, vytvorí a/alebo nadobudne na akomkoľvek svojom pozemku, ktorý je súčasťou Nehnuteľností (ďalej len **Budúce stavby** alebo akákoľvek z nich **Budúca stavba**) po zriadení záložného práva vo vzťahu k Nehnuteľnostiam.

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

- a. Nehnuteľnosťami sú aj akékoľvek pozemky, ktoré vzniknú rozdelením, oddelením alebo inak z Nehnuteľností, a to aj viacnásobne;
- b. Náhradné Nehnuteľnosti a/alebo Dopĺňané Nehnuteľnosti sa stávajú súčasťou definície pojmu „Nehnuteľnosti“ až po uzavretí príslušnej Záložnej zmluvy a účinnom vzniku záložného práva vo vzťahu k nim v zmysle príslušných právnych predpisov;

- c. Nehnuteľnosťami nie sú 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 ostatného dostupného ocenenia je možné určiť hodnotu Nehnuteľností bez stavieb, diel, súčastí a/alebo príslušenstva, o ktorých sa Emitent a/alebo Záložca s Agentom pre zabezpečenie majú dohodnúť, že nebudú predmetom Zabezpečenia;
- d. Pokiaľ sa záložné právo zriadené vo vzťahu k Nehnuteľnostiam v zmysle príslušných právnych predpisov automaticky nevzťahuje aj na predmetný Súvisiaci majetok a predmetné Budúce stavby na takýchto nehnuteľnostiach, daný Súvisiaci majetok a Budúce stavby sa stávajú súčasťou definície pojmu „Nehnuteľnosti“ až po uzavretí príslušnej Záložnej zmluvy a účinnom vzniku záložného práva vo vzťahu k nim v zmysle príslušných právnych predpisov; v opačnom prípade sa stávajú súčasťou definície pojmu „Nehnuteľnosti“ okamihom ich vzniku; a
- e. Nehnuteľnosti sa musia nachádzať na území Slovenskej republiky, pričom (i) z 90 % (slovom deväťdesiat percent) (podľa ostatného dostupného ocenenia) musia byť súčasťou Projektu Valaliky. **Projekt Valaliky** znamená projekt Skupiny Pro Partners situovaný v blízkosti Košíc (Logis One Park Košice).

9.6 Zaťaženie Nehnuteľností

Nehnuteľnosti nie sú s výnimkou Povolených tiarch (ako je tento pojem definovaný nižšie) 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 (i) môžu existovať alebo môžu vzniknúť vecné bremená, nájomy, užívacie práva, práva vstupu alebo obdobné práva, ktoré obvykle vznikajú zo zákona alebo sú obvykle poskytované najmä vlastníkom alebo správcom inžinierskych sietí (ako napríklad právo na uloženie a/alebo údržbu inžinierskych sietí vrátane zariadenia ochranných pásiem) alebo vecné bremená in rem súvisiace s Projektom Valaliky, a to najmä s právom prechodu a prejazdu v prospech jednotlivých vlastníkov Nehnuteľností v rámci Projektu Valaliky uskutočňovaného v Developerskom procese (ako je tento pojem definovaný nižšie), respektíve práva spojené s užívaním Nehnuteľností nájomcami v Projekte Valaliky, užívateľom, vlastníkom alebo správcom prístupových alebo príľahlých komunikácií či iných nehnuteľností v rámci Projektu Valaliky alebo iným osobám, či už sú, resp. budú zriadené ako práva *in personam* alebo ako práva *in rem*, a ich zriadenie súvisí s Developerským procesom, v každom prípade pokiaľ neznemožňujú prevoditeľnosť Nehnuteľností pri výkone záložného práva; (ii) za predpokladu dodržania ukazovateľa LTV podľa bodu 11.1 môžu byť zriadené záložné práva zabezpečujúce všetky ďalšie emisie Dlhopisov vydané v rámci Programu (ďalej len **Budúce záložné právo**), pričom platí, že Záväzky z Dlhopisov zabezpečené Budúcim záložným právom budú mať rovnocenné postavenie (*pari passu*) so záväzkami z ostatných Dlhopisov; (iii) môžu vzniknúť záložné práva zabezpečujúce bankové financovanie, ktorých poradie registrácie rozhodujúcej pre uspokojenie bude za záložným právom zriadeným podľa Podmienok, pričom: (A) k vzniku takýchto záložných práv môže dôjsť najskôr 4 (štyri) týždne pred Dátumom konečnej splatnosti príslušnej emisie Dlhopisov vydaných v rámci Programu a (B) takéto záložné práva zabezpečujúce bankové financovanie môžu byť zriadené len na Nehnuteľnostiach, ktorých hodnota bude podľa ostatného dostupného ocenenia zodpovedať najviac 150 % (slovom stopäťdesiat percent) objemu takejto príslušnej emisie Dlhopisov podľa bodu (A) [a (iv) **[Povolené záložné právo na Pôvodné Nehnuteľnosti]** (ďalej len **Povolené záložné právo na Pôvodné Nehnuteľnosti**)] a spoločne ďalej len **Povolené ťarchy**).

Na Nehnuteľnostiach môžu byť uskutočňované stavebné práce, zriaďované a stavané Budúce stavby, komunikácie a inžinierske siete, realizované búracie a iné obdobné práce potrebné a súvisiace s výstavbou stavieb a následným užívaním týchto stavieb, prebiehajúci prenájom nehnuteľností a stavieb, a to v súvislosti s developerským procesom iniciovaným a riadeným spoločnosťami zo Skupiny Pro Partners (ďalej len **Developerský proces**).

9.7 Výmena a/alebo dopĺňanie Nehnuteľností

- (a) Agent pre zabezpečenie na základe žiadosti Emitenta uvoľní záložné právo zriadené v jeho prospech vo vzťahu k určitým Nehnuteľnostiam a/alebo ich častiam (ďalej len **Uvoľňované Nehnuteľnosti**), pokiaľ súčasne dôjde k splneniu všetkých nasledujúcich odkladacích podmienok:
 - (i) nenastal a nepretrváva žiadny Prípád neplnenia záväzkov, ktorým je Neplatenie, Platobná neschopnosť, Likvidácia, Vykonávacie konanie alebo Protiprávnosť podľa bodu 16.1 (ďalej len **Kvalifikovaný prípad neplnenia**), pričom na tento účel Emitent vystavil písomné potvrdenie Agentovi pre zabezpečenie a Agentovi pre zabezpečenie nebol inak oznámený výskyt Kvalifikovaného prípadu neplnenia;
 - (ii) nebolo prijaté rozhodnutie Schôdze o predčasnej splatnosti Dlhopisov podľa bodu 20.5(c)(i);

- (iii) vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktorými majú byť nahradené Uvoľňované Nehnuteľnosti (ďalej len **Náhradné Nehnuteľnosti** alebo akákoľvek z nich **Náhradná Nehnuteľnosť**) a vo vzťahu k Súvisiacemu majetku (ak taký je) došlo:
 - A. analogicky podľa ustanovení bodu 9.8 k uzavretiu Záložnej zmluvy, ktorá čo do obsahu v maximálne možnej miere zohľadňuje (A) vymedzenie Zabezpečených pohľadávok s prihliadnutím na príslušnú trhovú a právnu prax, (B) podmienky zriadenia a spôsob a zásady výkonu záložného práva podľa Podmienok a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie, (C) primerane (s ohľadom na typ Zabezpečenia) úpravu všetkých ďalších práv, povinností a vyhlásení záložcu v Záložnej zmluve, (D) v prípade Náhradných Nehnuteľností a Súvisiaceho majetku (ak taký je), ktoré sú obvykle poisťované, obsahuje povinnosť udržiavať tieto Náhradné Nehnuteľnosti a Súvisiaci majetok (ak taký je) poistené proti všetkým obvyklým rizikám a (E) všetky také ďalšie ustanovenia a podmienky, ktoré v čo najväčšej možnej miere budú kopírovať ustanovenia a podmienky dohodnuté v Záložnej zmluve na Nehnuteľnosti; a
 - B. k účinnému zriadeniu a vzniku záložného práva v prospech Agentu pre zabezpečenie podľa Záložnej zmluvy (ako je uvedené vyššie) a slovenského práva;
 - (iv) s výnimkou záložného práva zriadeného v prospech Agentu pre zabezpečenie a Povolených tiarch s výnimkou Povoleného záložného práva na Pôvodné Nehnuteľnosti alebo Povoleného záložného práva na Dopĺňané Nehnuteľnosti (ako je tento pojem definovaný nižšie), Náhradné Nehnuteľnosti a predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) nebudú v čase výmeny zaťažené žiadnym záložným právom, nájomom, vecným bremenom, predmetom vkladu do základného imania akejkoľvek právnickej osoby, zabezpečovacím prevodom práva, zabezpečovacím postúpením pohľadávky, zádržným právom, prevodom alebo postúpením so spätným prevodom alebo postúpením (repo), ako aj akoukoľvek inou zmluvou alebo dojednaním podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok, okrem vecných bremien, zriadených v rámci Developerského procesu a nájmov respektíve iných práv tretích osôb k týmto Nehnuteľnostiam v rámci Developerského procesu; táto podmienka sa považuje za splnenú predložením výpisu z Katastra, na ktorom nebudú uvedené žiadne také práva tretích osôb (okrem Povolených tiarch s výnimkou Povoleného záložného práva na Pôvodné Nehnuteľnosti alebo Povoleného záložného práva na Dopĺňané Nehnuteľnosti) a príslušným vyhlásením Emitenta a vlastníka Náhradných Nehnuteľností a Súvisiaceho majetku (ak taký je) v Záložnej zmluve;
 - (v) Náhradné Nehnuteľnosti a predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) boli ocenené jednou zo spoločností patriacich do skupiny iO Partners, CBRE, Cushman & Wakefield, Savills alebo Colliers alebo ich nástupcov, v každom prípade určenou po dohode medzi Emitentom a Agentom pre zabezpečenie za analogického použitia ustanovenia bodu 11.1 a toto ocenenie nie je staršie ako 180 (slovom stoosemdesiat) dní od zaslania žiadosti Emitenta, ako je uvedené vyššie. Ak nedôjde k dohode, oceňujúcu spoločnosť určí Agent pre zabezpečenie zo spoločností uvedených v tomto bode;
 - (vi) vlastník Náhradnej Nehnuteľnosti a predmetného Súvisiaceho majetku (ak taký je) sa stal stranou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie v postavení Záložcu; a
 - (vii) na základe predbežnej kalkulácie Agentu pre Zabezpečenie ukazovateľ LTV (zahŕňajúci Náhradné Nehnuteľnosti, predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) a Hotovosť na LTV účte) po uvoľnení záložného práva k Uvoľňovanej Nehnuteľnosti (ak je relevantné) neprekročí hodnotu určenú v bode 11.1, pričom pri výpočte ukazovateľa LTV sa použije ocenenie Náhradných Nehnuteľností a predmetného Súvisiaceho majetku (ak taký je) podľa bodu 9.7(a)(v).
- (b) Hodnota Zabezpečenia môže byť zvýšená prostredníctvom založenia nových nehnuteľností v prospech Agentu pre zabezpečenie s nasledovnými parametrami: [**Opis Dopĺňaných Nehnuteľností**] [**Vlastník/Vlastníci Dopĺňaných Nehnuteľností**] (ďalej len **Dopĺňané Nehnuteľnosti** alebo akákoľvek z nich **Dopĺňaná Nehnuteľnosť**) a Súvisiaceho majetku (ak taký je). Na Dopĺňané Nehnuteľnosti platia analogicky ustanovenia bodu 9.6 s výnimkou odseku (iv) tohto bodu. [**Povolené záložné právo na Dopĺňané Nehnuteľnosti**] (ďalej len „**Povolené záložné právo na Dopĺňané Nehnuteľnosti**“).
- Na základe [**Opis Ocenenia Dopĺňaných Nehnuteľností**] (ďalej len **Ocenenie Dopĺňaných Nehnuteľností**) bola stanovená trhovú hodnota Dopĺňaných Nehnuteľností na [**Výška Ocenenia Dopĺňaných Nehnuteľností**].

Emitent je povinný bez zbytočného odkladu zabezpečiť, aby:

- (i) analogicky podľa ustanovení a lehôt bodu 9.8 došlo k uzavretiu Záložnej zmluvy, ktorá čo do obsahu v maximálne možnej miere zohľadňuje (A) vymedzenie Zabezpečených pohľadávok s prihladením na príslušnú trhovú a právnu prax, (B) podmienky zriadenia a spôsob a zásady výkonu záložného práva podľa Podmienok a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie, (C) primerane (s ohľadom na typ zabezpečenia) úpravu všetkých ďalších práv, povinností a vyhlásení záložcu v Záložnej zmluve, (D) v prípade Dopĺňaných Nehnuteľností a Súvisiaceho majetku (ak taký je), ktoré sú obvykle poisťované, obsahuje povinnosť udržiavať tieto Dopĺňané Nehnuteľnosti a Súvisiaci majetok (ak taký je) poistené proti všetkým obvyklým rizikám a (E) všetky také ďalšie ustanovenia a podmienky, ktoré v čo najväčšej možnej miere budú kopírovať ustanovenia a podmienky dohodnuté v Záložnej zmluve na Nehnuteľnosti;
 - (ii) došlo k účinnému zriadeniu a vzniku záložného práva v prospech Agentu pre zabezpečenie podľa Záložnej zmluvy (ako je uvedené vyššie) a slovenského práva;
 - (iii) Dopĺňané Nehnuteľnosti a predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) boli ocenené jednou zo spoločností patriacich do skupiny iO Partners, CBRE, Cushman & Wakefield, Savills alebo Colliers alebo ich nástupcov, v každom prípade určenou po dohode medzi Emitentom a Agentom pre zabezpečenie za analogického použitia ustanovenia bodu 11.1 a toto ocenenie nie je staršie ako 180 (slovom stoosemdesiat) dní od zaslania žiadosti Emitenta, ako je uvedené vyššie. Ak nedôjde k dohode, oceňujúcu spoločnosť určí Agent pre zabezpečenie zo spoločností uvedených v tomto bode;
 - (iv) vlastník Dopĺňanej Nehnuteľnosti a predmetného Súvisiaceho majetku (ak taký je) sa stal stranou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie v postavení Záložcu; a
 - (v) na základe predbežnej kalkulácie Agentu pre Zabezpečenie ukazovateľ LTV (zahŕňajúci Dopĺňané Nehnuteľnosti, predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) a Hotovosť na LTV účte) neprekročí hodnotu určenú v bode 11.1, pričom pri výpočte ukazovateľa LTV sa použije ocenenie Dopĺňaných Nehnuteľností a predmetného Súvisiaceho majetku (ak taký je) podľa bodu 9.7(b)(iii) vyššie.
- (c) Postup podľa odsekov (a) a (b) tohto bodu sa primerane uplatní aj pre prípady, keď bude mať Emitent záujem nahradiť krytie Hotovosťou novými nehnuteľnosťami, ktoré založí v prospech Agentu pre zabezpečenie.

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

- (i) vlastník Náhradnej Nehnuteľnosti a/alebo Dopĺňanej Nehnuteľnosti a predmetného Súvisiaceho majetku (ak taký je) bude na účely Podmienok považovať za „**Záložcu**“ a budú sa na neho vzťahovať všetky práva a povinnosti Záložcov upravené v Podmienkach; a
- (ii) záložná zmluva uzatvorená medzi Agentom pre zabezpečenie a Záložcom sa na účely Podmienok bude považovať za „**Záložnú zmluvu**“ a budú sa na ňu vzťahovať všetky relevantné ustanovenia Podmienok týkajúce sa Záložných zmlúv.

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

9.8 Zriadenie Zabezpečenia záložným právom

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

Akékoľvek záložné právo zriadené na základe Podmienok bude v rozsahu definovanom v tomto bode zabezpečovať pohľadávky v súvislosti so všetkými Dlhopismi vydanými v rámci Programu, t. j. bude sa pri

všetkých relevantných ustanoveniach Podmienok aplikovať portfóliový (pool) prístup pri zachovaní rovnakého (*pari passu*) statusu všetkých Dlhopisov vydaných v rámci Programu, a to až do celkovej výšky pohľadávok na úhradu menovitej hodnoty všetkých Dlhopisov vydaných v rámci Programu v čiastke 20 000 000 EUR (slovom dvadsať miliónov eur) a úrokových výnosov zo všetkých Dlhopisov vydaných v rámci Programu, až do výšky najvyššej hodnoty istiny v sume 26 000 000 EUR (slovom dvadsaťšesť miliónov eur).

Každý príslušný Záložca je povinný zabezpečiť, aby bezodkladne po tom, ako budú na takýto zápis splnené požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), bola každá Budúca stavba do príslušného katastra nehnuteľností zapísaná ako (i) rozostavaná stavba, (ii) rozostavaný byt a/alebo (iii) rozostavaný nebytový priestor.

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

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

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

Zabezpečené pohľadávky sú vymedzené v každej Záložnej zmluve s prihliadnutím na príslušnú trhovú a právnu prax a okrem iného zahŕňajú všetky súčasné a budúce podmienené a nepodmienené pohľadávky Agentu pre zabezpečenie ako veriteľa a zároveň spoločného a nerozdielného veriteľa, ak je relevantné, a/alebo Spoločného zástupcu s každým jednotlivým Majiteľom Dlhopisov ohľadom peňažného záväzku Emitenta a príslušného Záložcu, ktoré vznikli alebo môžu kedykoľvek vzniknúť na základe alebo v súvislosti s akýmkoľvek Dlhopismi vydanými v rámci Programu voči Majiteľovi Dlhopisov, Podmienkami, Zmluvou s agentom pre zabezpečenie a príslušnou Záložnou zmluvou (ďalej spoločne aj **Zabezpečené dokumenty**), vrátane nasledovných pohľadávok (ďalej spoločne len **Zabezpečené pohľadávky**):

- (a) pohľadávok na úhradu menovitej hodnoty všetkých Dlhopisov vydaných v rámci Programu do celkovej výšky 20 000 000 EUR (slovom dvadsať miliónov eur) a úrokových výnosov zo všetkých Dlhopisov vydaných v rámci Programu;
- (b) pohľadávok na úhradu (i) úrokov z omeškania, ktoré vznikli v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, (ii) sankčných platieb v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, (iii) nákladov spojených s výkonom práv zo Zabezpečených dokumentov a vymáhaním pohľadávok v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi alebo na základe právnych predpisov, a to najmä nákladov súdneho konania, vrátane nákladov spojených s výkonom rozhodnutí vydaných v uvedených konaniach a (iv) nákladov spojených s výkonom záložného práva zriadeného podľa príslušnej Záložnej zmluvy; a
- (c) (i) pohľadávok na úhradu všetkých ďalších súm splatných na základe Zabezpečených dokumentov, vrátane akýchkoľvek poplatkov a odmien, (ii) pohľadávok v súvislosti s uzavretím Zabezpečených dokumentov a ich prípadných dodatkov, udržiavaním ich platnosti a účinnosti, (iii) pohľadávok v dôsledku porušenia záväzkov Emitenta a/alebo príslušného Záložcu zo Zabezpečených dokumentov, (iv) pohľadávok z dôvodu odstúpenia od Zabezpečených dokumentov alebo ich vypovedania, alebo z titulu bezdôvodného obohatenia, náhrady škody alebo iných obdobných platieb splatných na základe alebo v súvislosti s ktorýmkoľvek Zabezpečeným dokumentom a (v) na úhradu akýchkoľvek iných súm splatných v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi.

Ako najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa Zabezpečené pohľadávky zabezpečujú, sa určuje suma 26 000 000 EUR (slovom dvadsaťšesť miliónov eur).

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

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

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

9.9 Možnosť odstránenia stavieb a/alebo infraštruktúry

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

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

9.10 Zmeny Zabezpečenia Nehnuteľnosťami v osobitných prípadoch

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

- (a) uvoľnenie zo Zabezpečenia Nehnuteľnosťami ktorejkoľvek časti Nehnuteľností v hodnote, ktorá podľa ostatného dostupného ocenenia presahuje hodnotu premennej N vo výpočte ukazovateľa LTV podľa bodu 11.1 potrebnej na dosiahnutie požadovanej hodnoty ukazovateľa LTV;
- (b) uvoľnenie zo Zabezpečenia Nehnuteľnosťami ktorejkoľvek časti Nehnuteľností v hodnote (určenej podľa ostatného dostupného ocenenia týchto Nehnuteľností, 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 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 Pro Partners, 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 Záložcu 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 Agent pre zabezpečenie bez zbytočného odkladu najmä doručí Záložcovi príslušné súhlasy, uzavrie dodatok k Záložnej zmluve, vystaví a doručí vzdanie sa príslušného Zabezpečenia Nehnuteľnosťami, ktoré boli nahradené Náhradnými Nehnuteľnosťami alebo Dopĺňanými Nehnuteľnosťami alebo potvrdenie o zániku príslušného Zabezpečenia Nehnuteľnosťami. V prípadoch, keď v zmysle ustanovení Podmienok je možné uskutočniť výmaz Zabezpečenia Nehnuteľnosťami vo vzťahu k určitej Nehnuteľnosti, Agent pre zabezpečenie bez zbytočného odkladu poskytne súčinnosť potrebnú k výmazu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami k tejto Nehnuteľnosti z Katastra.

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

9.11 Zmluva s Agentom pre zabezpečenie

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.

9.12 Vymáhanie záväzkov Emitenta prostredníctvom Agentu pre zabezpečenie

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

9.13 Začatie výkonu Zabezpečenia záložným právom

Ak:

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

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

9.14 Spôsob a zásady výkonu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami

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

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

- (a) Agent pre zabezpečenie vynaloží pri dodržaní podmienok uvedených nižšie všetko rozumne preukázateľné úsilie, aby sa Nehnuteľnosti predali za cenu, za ktorú sa nehnuteľné veci rovnaké alebo porovnateľné s Nehnuteľnosťami zvyčajne predávajú za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja Nehnuteľností pri dodržaní všetkých ustanovení príslušnej Záložnej zmluvy a platných kogentných ustanovení príslušných právnych predpisov.
- (b) Agent pre zabezpečenie bude postupovať vždy bez zbytočného odkladu a účelne tak, aby maximalizoval výťažok z výkonu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami a tak, aby nedošlo k zbytočnému zníženiu hodnoty Nehnuteľností alebo dosiahnutého výťažku alebo neprimeranému oneskoreniu rozdelenia výťažku Majiteľom Dlhopisov.
- (c) Agent pre zabezpečenie je oprávnený pri posudzovaní najvhodnejšej ponuky vziať do úvahy okrem výšky ponúkanej kúpnej ceny aj iné kritériá, najmä navrhovaný čas predaja, navrhovaný čas zaplatenia kúpnej ceny, a ostatné podmienky predaja, a na základe posúdenia všetkých podmienok predaja rozhodnúť, ktorá ponuka je ekonomicky najvýhodnejšia, pričom platí, že ponuka obsahujúca nominálne najvyššiu ponúkanú kúpnu cenu nebude automaticky a bez ďalšieho považovaná za ekonomicky najvýhodnejšiu ponuku.
- (d) Agent pre zabezpečenie môže Nehnuteľnosti predat' akejkoľvek tretej osobe priamym predajom za predpokladu, že minimálna kúpna cena, za ktorú sa Nehnuteľnosti môžu predat', nebude nižšia ako 90 % (slovom deväťdesiat percent) hodnoty Nehnuteľností podľa ostatného dostupného ocenenia.
- (e) Agent pre zabezpečenie má právo kedykoľvek a podľa vlastného uváženia zmeniť spôsob výkonu záložného práva, v prípade potreby aj opakovane.
- (f) V prípade verejnej súťaže alebo obdobného procesu:
 - (i) za dostatočnú lehotu na predkladanie ponúk sa bude považovať aspoň 3 (slovom tri) mesiace od vyhlásenia procesu prostriedkami zverejnenia, ktoré sú spôsobilé zabezpečiť oboznámenie so začatím procesu a jeho podmienkami dostatočnému počtu relevantných záujemcov. Pre vylúčenie pochybností, za minimálne požiadavky na zverejnenie podmienok verejnej súťaže sa bude považovať zverejnenie podmienok verejnej súťaže (I) v minimálne dvoch denníkoch

s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území 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 iO Partners, CBRE, Cushman & Wakefield, Savills a Colliers alebo ich nástupcov;

- (ii) minimálna kúpna cena, za ktorú sa Nehnutelnosti môžu predať, nebude nižšia ako 90 % (slovom deväťdesiat percent) hodnoty Nehnutelností podľa ostatného 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 vhodný s cieľom zabezpečenia efektívneho výkonu záložného práva, bude Agent pre zabezpečenie oprávnený pri dodržaní odbornej starostlivosti proces zrušiť alebo bude mať právo odmietnuť všetky prijaté ponuky a taktiež stanoviť podmienky účasti v procese.
- (g) Agent pre zabezpečenie je v každom prípade povinný (i) Nehnutelnosti nepredať 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 ostatného dostupného ocenenia týchto Nehnutelností a (ii) predať 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 na 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.

9.15 Spôsob výkonu Zabezpečenia pohľadávkami

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

9.16 Použitie výťažku z výkonu Zabezpečenia záložným právom

Výťažok z výkonu Zabezpečenia záložným právom Agent pre zabezpečenie po odpočítaní svojich nákladov a prípadných ďalších nákladov na výkon Zabezpečenia záložným právom a v prípade Zabezpečenia Nehnutelnosťami aj odmeny vo výške 1,25 % (slovom jedna celá dvadsaťpäť stotín percenta) z výťažku realizácie Zabezpečenia Nehnutelnosťami bez zbytočného odkladu prevedie na účet Administrátora s cieľom vyplatiť 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 Záložcovi, 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 spešazenia v konkurze alebo obdobnom konaní), musí Agent pre zabezpečenie evidovať oddelene od svojho ostatného majetku a nemôže s ním disponovať s výnimkou výplaty podľa tohto bodu. Agent pre zabezpečenie nie je povinný platiť žiadny úrok z týchto prostriedkov.

9.17 **Zánik a výmaz Zabezpečenia záložným právom**

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

9.18 **Uplatnenie nárokov v insolvenčnom konaní**

Agent pre zabezpečenie nie je povinný prihlásiť v konkurze alebo reštrukturalizácii Emitenta alebo Záložcu žiadnu pohľadávku Majiteľa Dlhopisov, ktorá sa v konkurze Emitenta alebo Záložcu uspokojuje ako podriadená pohľadávka podľa § 95 ods. 3 Zákona o konkurze a ani žiadnu časť svojej pohľadávky ako spoločného a nerozdielného veriteľa, ktorá zodpovedá podriadenej pohľadávke ktoréhokoľvek Majiteľa Dlhopisov. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. V zmysle § 95 ods. 4 Zákona o konkurze sa predpokladá, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisov nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.

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

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

9.19 **Konflikt záujmov Agentu pre zabezpečenie**

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

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

9.20 **Zodpovednosť Agentu pre zabezpečenie**

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

Agent pre zabezpečenie má voči Majiteľom Dlhopisov výlučne len tie povinnosti, ktoré sú uvedené v Podmienkach a Zmluve s agentom pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie nemá žiadne povinnosti

komisionára, mandatará 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 nedbanlivosťou alebo úmyselným konaním Agentu pre zabezpečenie. Ak ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov vznikne v dôsledku porušenia povinností Agentu pre zabezpečenie akákoľvek škoda, Majiteľ Dlhopisov súhlasí s tým, že Agent pre zabezpečenie (ak za škodu zodpovedá podľa predchádzajúcej vety) bude povinný nahradiť túto škodu iba do výšky skutočnej škody.

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

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

9.21 **Oprávnenia Agentu pre zabezpečenie**

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

Agent pre zabezpečenie môže vykonávať akékoľvek obchody s Emitentom, Ručiteľom alebo Záložcom (vrátane poskytovania financovania a vykonávania činností súvisiacich s financovaním), môže nadobúdať a 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, nútejnej 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 Agenta pre zabezpečenie v súvislosti s Dlhopismi inú Kvalifikovanú osobu. Táto zmena nesmie byť Majiteľom Dlhopisov na ujmu.

10. Negatívne záväzky

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

10.1 Negatívne záväzky vo vzťahu k financovaniu a zaťaženiu Emitenta

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

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

- (a) záväzky z Dlhopisov vydaných v rámci Programu; a
- (b) záväzky zaplatiť istinu a príslušenstvo vyplývajúce z (i) dlhového financovania, ktoré bude poskytnuté Emitentovi veriteľmi, maximálne však do výšky 2 000 000 EUR (slovom dva milióny eur) alebo (ii) akékoľvek financovanie od spoločností zo Skupiny Pro Partners alebo (iii) akékoľvek financovanie súvisiace s bodom 9.6(iii).

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

A. dlhové financovanie je poskytnuté:

- (i) s cieľom odvrátiť Hrozbu prípadu neplnenia v súvislosti s Prípacom neplnenia záväzkov podľa bodu 16.1(a) v maximálnej súhrnnej výške 5 000 000 EUR (slovom päť miliónov eur) za kalendárny rok;
- (ii) na iné účely v maximálnej súhrnnej výške 2 500 000 EUR (slovom dva milióny päťstotisíc eur);
- (iii) na účel poskytnutia Hotovosti na LTV účet ako súčasti Zabezpečenia;

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

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

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

Skupina Pro Partners znamená Emitenta, Ručiteľa, Záložcov a spoločnosť IAD Investments, správ. spol., a.s., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, zapísanú v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 182/B, (ďalej len **IAD Investments**) a/alebo akýkoľvek podielový fond, ktorý spravuje správcovská spoločnosť IAD Investments a akúkoľvek osobu, v ktorej majú Emitent, Ručiteľ, IAD Investments alebo akýkoľvek podielový fond, ktorý spravuje správcovská spoločnosť IAD Investments priamy alebo nepriamy podiel vo výške 50 % (slovom päťdesiat percent) a viac na základnom imaní alebo hlasovacích právach alebo majú právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby (ďalej len **Skupina Pro Partners**). Pod Skupinu Pro Partners nespádajú (jednotlivo alebo spoločne) ovládajúce osoby Ručiteľa.

10.2 Negatívne záväzky vo vzťahu k poskytovaniu financovania Emitentom

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

Povolené vnútro-skupinové financovanie znamená dlhové financovanie Projektu Valaliky poskytnuté Emitentom akejkoľvek spoločnosti zo Skupiny Pro Partners za nasledovných podmienok: (a) priemerná vážená úroková sadzba Povoleného vnútro-skupinového financovania nesmie byť nižšia ako súčet úrokového výnosu Dlhopisov a marže 0,10 % (slovom nula celých desať stotín percenta) a (b) splatnosť akejkoľvek časti Povoleného vnútro-skupinového financovania nesmie nastať neskôr ako 10 (slovom desať) kalendárnych 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 Záväzkov; (b) nenavrhuje 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 nevyplatí dividendu, inú obdobnú výplatu alebo akúkoľvek inú platbu (alebo úrok z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta (respektíve akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v Emitentovi). Pre vylúčenie pochybností, nič v tomto bode neobmedzuje Emitenta vykonať úhrady osobám v Skupine Pro Partners, ktoré nie sú zakázané podľa iných ustanovení tohto článku a súvisia s Dlhopismi alebo bežnou obchodnou činnosťou Emitenta.

10.4 Obmedzenie premien

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

10.5 Činnosť Emitenta

Emitent nebude vykonávať v podstatnom rozsahu iné činnosti ako činnosti spojené s (a) Dlhopismi, plnením povinností na základe Dlhopisov, Podmienok a zmlúv súvisiacich s Dlhopismi; (b) poskytovaním Povoleného vnútro-skupinového financovania, (c) emisiami dlhopisov maximálne však do výšky 10 000 000 EUR (slovom desať miliónov eur) a (d) bežnou obchodnou činnosťou Emitenta.

11. Ďalšie záväzky Emitenta

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

11.1 Ukazovateľ LTV

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

Ukazovateľ LTV je definovaný ako:

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

kde:

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

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

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

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

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

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

Ocenenie sa vykoná jednou zo spoločností patriacich do skupiny iO Partners, CBRE, Cushman & Wakefield, Savills alebo Colliers alebo ich nástupcov, v každom prípade určenou po dohode medzi Emitentom a Agentom pre zabezpečenie. Ak nedôjde k dohode, oceňujúcu spoločnosť určí Agent pre zabezpečenie. Náklady ocenenia znáša Emitent. Ocenenie bude vždy vykonané v mene euro.

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

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

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

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

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

11.2 Informačná povinnosť Emitenta

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

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

11.3 Informačná povinnosť Ručiteľa

Emitent zabezpečí, že Ručiteľ (a) bude prostredníctvom Emitenta informovať Administrátora a Majiteľov Dlhopisov o výskyte akejkoľvek významnej zmeny vo finančnej situácii Ručiteľa, ktorá by mohla mať negatívny vplyv na plnenie záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov a/alebo Ručiteľského vyhlásenia, a to najneskôr do 10 (slovom desať) 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 zostavená v súlade s medzinárodnými účtovnými štandardmi (IFRS), a to najneskôr do 6 (slovom šesť) mesiacov po skončení príslušného účtovného roka a (ii) Informácia o predaji, nákupe, prevode alebo obdobnom nakladaní s ktorýmkoľvek aktívom Ručiteľa, ktoré prevyšuje 15 000 000 EUR (slovom pätnásť miliónov eur) a to najneskôr do 30 (slovom tridsať) dní odo dňa, kedy takáto skutočnosť nastala; a (c) bude zverejňovať na webovom sídle Emitenta akékoľvek regulované informácie v lehotách stanovených právnymi predpismi.

12. Úrokový výnos

12.1 Spôsob úročenia, Úrokové obdobie

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

Ak je Úroková sadzba určená ako súčet Referenčnej sadzby a Marže (ďalej tiež **Pohyblivá úroková sadzba**), príslušné zistenia a výpočty bude vykonávať Administrátor ako Agent pre výpočty. Referenčná sadzba bude prvýkrát stanovená [**Lehota stanovenia Referenčnej sadzby**] pred Dátumom Emisie a následne stanovovaná [**Lehota stanovenia Referenčnej sadzby**] pred príslušným Dátumom výplaty pre nasledujúce Úrokové obdobie (ako je tento pojem definovaný nižšie) (ďalej len **Dátum stanovenia Referenčnej sadzby**). Stanovenú výšku Pohyblivej úrokovej sadzby Administrátor bezodkladne oznámi Burze.

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

V Podmienkach znamená pojem **Referenčná sadzba** úrokovú sadzbu v percentách p. a. zobrazenú približne o 11:00 bratislavského času v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby na [**Zobrazovacia stránka**] (alebo akákoľvek náhradná stránka, na ktorej bude táto informácia zobrazená), ako hodnotu fixingu úrokových sadzieb predaja trhu medzibankových depozít v eurách pre príslušné obdobie, kde možno tiež získať informácie/údaje o minulej výkonnosti, aktuálnej hodnote, ako aj volatilitu Referenčnej sadzby. Ak nebude v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby možné určiť Referenčnú sadzbu spôsobom uvedeným v predchádzajúcej vete, Referenčná sadzba bude Administrátorom stanovená ako aritmetický priemer kotácií úrokovej sadzby na trhu medzibankových depozít v eurách pre príslušné obdobie, ktoré Administrátor získa od najmenej troch renomovaných bánk pôsobiacich medzibankovom trhu Eurozóny podľa vlastného výberu v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby. Ak nebude v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby možné určiť Referenčnú sadzbu ani prostredníctvom kotácií podľa predchádzajúcej vety, Referenčná sadzba bude stanovená ako sadzba zistená Administrátorom k najbližšiemu predchádzajúcemu dňu, ku ktorému bola Referenčná sadzba určiteľná na základe jej zobrazenia na Zobrazovacej stránke. Pre vylúčenie pochybností platí, že ak Referenčná sadzba zanikne alebo sa prestane všeobecne na trhu medzibankových depozít používať, použije sa namiesto Referenčnej sadzby sadzba, ktorá sa bude namiesto tejto sadzby bežne používať na trhu medzibankových depozít, pričom toto určenie vykoná Administrátor konajúc komerčne primeraným spôsobom a v súlade s trhovou praxou. Takéto nahradenie Referenčnej sadzby (i) sa v žiadnom ohľade nedotkne existencie záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Podmienok alebo ich vymáhateľnosti a (ii) nebude považované ani za zmenu Podmienok ani za Prípád neplnenia. Ak by súčet Referenčnej sadzby a Marže bol nižší ako 0 (nula), na účely výpočtu Úrokovkej sadzby sa použije Úroková sadzba s hodnotou 0 (nula). Určenia a výpočty Administrátora ohľadom stanovenia Úrokovkej sadzby budú pre Emitenta a Majiteľov Dlhopisov záväzné s výnimkou prípadu zjavnej chyby.

Úrokovým obdobím sa pre každú Emisiu rozumie obdobie začínajúce Dátumom Emisie (vrátane) a končiacie v poradí prvým Dátumom výplaty úrokových výnosov (vynímajúc) a ďalej každé bezprostredne nadväzujúce obdobie počnúc Dátumom výplaty úrokových výnosov (vrátane) a končiacie ďalším nasledujúcim Dátumom výplaty úrokových výnosov (vynímajúc) až do Dátumu konečnej splatnosti Emisie (vynímajúc) alebo Dátumu predčasnej splatnosti Emisie (vynímajúc). Na účely začiatku plynutia akéhokoľvek Úrokového obdobia sa Dátum výplaty úrokových výnosov neposúva v súlade s Konvenciou podľa bodu 12.3 nižšie.

12.2 Koniec úročenia

Dlhopisy prestanú byť úročené Dátumom konečnej splatnosti (bez tohto dňa) alebo Dátumom predčasnej splatnosti (podľa okolností), ibaže by po splnení všetkých podmienok a náležitostí bolo splatenie dlžnej čiastky Emitentom neoprávnene zadržované alebo odmietnuté. V takom prípade bude aj naďalej narastať úrokový výnos pri Úrokovkej 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 neoprávnenejmu zadržaniu alebo odmietnutiu platieb, a to podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr.

12.3 Konvencia pre výpočet úrokového výnosu

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

Konvencia znamená jednu z nasledovných konvencií pre výpočet úrokového výnosu:

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

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

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

šesťdesiatšesť) a (ii) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do nepriestupného roka, vydeleného číslom 365 (tristo šesťdesiatpäť).

12.4 Stanovenie úrokového výnosu a zaokrúhľovanie

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

13. Splatenie a odkúpenie

13.1 Konečná splatnosť

Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Emisie alebo k odkúpeniu Emisie Emitentom a jej zániku, ako je uvedené nižšie, bude celková menovitá hodnota Emisie splatná jednorazovo [**Dátum konečnej splatnosti**] (ďalej len **Dátum konečnej splatnosti Emisie**).

Majiteľ Dlhopisov nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov a vyplatenie pomernej časti úrokových výnosov z Dlhopisov pred Dátumom konečnej splatnosti, s výnimkou predčasného splatenia Dlhopisov v súlade s ustanoveniami článku 16.

13.2 Predčasné splatenie Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

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

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

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

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

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

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

alebo

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

13.3 Odkúpenie Dlhopisov

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

13.4 Zánik Dlhopisov

Dlhopisy odkúpené Emitentom nezaniknú a Emitent ich môže držať a prípadne znovu 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 v príslušnej Mene. Výnos bude vyplácaný a Menovitá hodnota bude splatená Majiteľom Dlhopisov v súlade s Podmienkami danej Emisie a v súlade s daňovými, devízovými a inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v čase vykonania príslušnej platby.

14.2 Dátum výplaty

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

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

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

14.3 Určenie práva na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi

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

Rozhodný deň znamená (a) 30. (slovom tridsiaty) deň predchádzajúci príslušnému Dátumu výplaty okrem Dátumu predčasnej splatnosti a (b) 3. (slovom tretí) Pracovný deň pred Dátumom predčasnej splatnosti na účely výplaty predčasného splatenia Dlhopisov (ďalej len **Rozhodný deň**).

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

14.4 Vykonávanie platieb

Administrátor bude vykonávať výplaty výnosov z Dlhopisov a výplatu Menovitej hodnoty Dlhopisov Oprávneným osobám bezhotovostným prevodom na ich účet vedený v banke (vrátane, pre vylúčenie pochybností, zahraničnej banke) alebo pobočke banky v Európskom hospodárskom priestore (EHP) podľa pokynu, ktorý príslušná Oprávnená osoba doručí Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne Administrátora dôveryhodným spôsobom najneskôr 5 (slovom päť) Pracovných dní pred Dátumom výplaty.

Pokyn musí mať formu podpísaného písomného vyhlásenia s úradne overeným podpisom alebo podpismi, ktoré bude obsahovať dostatočné informácie o účte Oprávnenej osoby umožňujúce Administrátorovi platbu vykonať. V prípade právnických osôb bude pokyn doplnený o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Oprávnená osoba registrovaná (takýto pokyn spolu s výpisom z obchodného registra alebo iného obdobného registra (ak je relevantný) a prípadnými ostatnými príslušnými prílohami ďalej len **Pokyn**). Pokyn musí byť s obsahom a vo forme vyhovujúcej rozumným požiadavkám Administrátora, pričom Administrátor bude oprávnený vyžadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o tom, že osoba, ktorá Pokyn podpísala, je oprávnená v mene Oprávnenej osoby takýto Pokyn podpísať. Takýto dôkaz musí byť Administrátorovi doručený taktiež najneskôr 5 (slovom päť) Pracovných dní pred Dátumom výplaty. V tejto súvislosti bude Administrátor oprávnený požadovať najmä (a) predloženie plnej moci s úradne overeným podpisom v prípade, ak za Oprávnenú osobu bude konať zástupca a (b) dodatočné potvrdenie Pokynu od Oprávnenej osoby.

Akákoľvek Oprávnená osoba, ktorá v súlade s akoukoľvek príslušnou medzinárodnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia (ktorou je Slovenská republika zmluvnou stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnenie, je povinná doručiť Administrátorovi spolu s Pokynom ako jeho neoddeliteľnú súčasť doklad o svojom daňovom domicile a ďalšie doklady, ktoré si môžu Administrátor a príslušné daňové orgány vyžiadať.

V prípade originálov cudzích úradných listín alebo úradného overenia v cudzine si Administrátor môže vyžiadať poskytnutie príslušného vyššieho alebo ďalšieho overenia, resp. apostily podľa Haagskej dohody o apostilácii (podľa toho, čo je relevantné). Administrátor môže ďalej žiadať, aby všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku boli dodané s úradným prekladom do slovenského jazyka.

Bez ohľadu na svoje oprávnenie nebudú Administrátor ani Emitent preverovať správnosť a úplnosť takýchto Pokynov a neponesú žiadnu zodpovednosť za škody spôsobené omeškaním Oprávnenej osoby s 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, (b) takýto Pokyn, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé alebo (c) takéto oneskorenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol Emitent alebo Administrátor ovplyvniť. Oprávnenej osobe v takomto prípade nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok či úrok za takto spôsobený časový odklad príslušnej platby.

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

15. Žiadne navýšenie z dôvodu zrážkovej dane

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

16. Predčasná splatnosť Dlhopisov v Prípade neplnenia záväzkov

16.1 Prípady neplnenia záväzkov

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

(a) Neplatenie

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

(b) Porušenie ostatných záväzkov

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

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

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

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

Akýkoľvek dlh Ručiteľa, ktorý v súhrne dosiahne aspoň 5 000 000 EUR (slovom päť miliónov eur) alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene (i) sa stane predčasne splatným pred dňom pôvodnej splatnosti z dôvodu porušenia povinnosti Ručiteľom a (ii) nie je uhradený v okamihu, keď sa stane splatným, a takéto omeškanie pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní.

(e) Platobná neschopnosť

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

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

(f) 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 Pro Partners v lehote 30 (slovom tridsať) Pracovných dní zložením čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote Nehnuteľností vo vlastníctve dotknutého Záložcu (pričom vo vzťahu k oceneniu takýchto Nehnuteľností sa na tieto účely analogicky použije ustanovenie bodov 9.7(a) a 9.7(b)).

(g) Zmena ovládania

Akákoľvek osoba (alebo skupina osôb konajúcich v zhode) iná než Ručiteľ alebo právnická osoba zo Skupiny Pro Partners 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.

(h) Ukončenie alebo zmena podnikania

Emitent alebo Ručiteľ prestane podnikať alebo prestane byť oprávnený vykonávať svoju podnikateľskú činnosť alebo Skupina Pro Partners prestane vykonávať ako predmet činnosti výstavbu a/alebo správu (prenájom) nehnuteľností na komerčnej báze.

(i) Súdne a iné rozhodnutia

Emitent alebo Ručiteľ nesplní platobnú povinnosť právoplatne uloženú príslušným orgánom, ktorá jednotlivito alebo v súhrne prevyšuje čiastku 1 000 000 EUR (slovom jeden milión eur) (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene), a to ani v lehote 60 (slovom šesťdesiat) Pracovných dní od doručenia takého právoplatného rozhodnutia Emitentovi alebo Ručiteľovi alebo v takej dlhšej lehote, ktorá je uvedená v príslušnom rozhodnutí.

(j) Vykonávacie konanie

- (i) Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, výkonu rozhodnutia alebo exekúcií, resp. inému podobnému právnomu konaniu, na akúkoľvek časť majetku, aktív alebo výnosov Emitenta alebo Ručiteľa alebo voči akejkoľvek časti majetku, aktív alebo výnosov Emitenta, Ručiteľa alebo ktoréhokoľvek Záložcu, ktorých hodnota jednotlivito alebo v súhrne prevyšuje čiastku 2 000 000 EUR (slovom dva milióny eur) (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene), a nedôjde k jeho zastaveniu do 60 (slovom šesťdesiat) Pracovných dní;
- (ii) Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, výkonu rozhodnutia alebo exekúcií, resp. inému podobnému právnomu konaniu na akúkoľvek z Nehnuteľností a nedôjde k jeho zastaveniu do 60 (slovom šesťdesiat) Pracovných dní alebo Emitent v tejto lehote nezabezpečí zloženie čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote Nehnuteľností alebo ich časti, ktorá je postihnutá takým konaním (pričom vo vzťahu k oceneniu takýchto Nehnuteľností sa na tieto účely analogicky použije ustanovenie bodov 9.7(a) a 9.7(b)) alebo nezriadi záložné právo na Náhradné Nehnuteľnosti alebo Dopĺňané Nehnuteľnosti v zodpovedajúcej hodnote, pričom bod 9.7 sa použije primerane.

(k) 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. Prípadoom neplnenia záväzkov nie je potenciálne obmedzenie vymožitelnosti nárokov voči Emitentovi v prípade vstupu Emitenta do krízy v zmysle ustanovení § 67g a § 67h Obchodného zákonníka.

(l) Koniec obchodovania

Z dôvodu porušenia povinnosti Emitenta Dlhopisy prestanú byť obchodované po dobu dlhšiu ako 21 (slovom dvadsaťjeden) dní na regulovanom voľnom trhu Burzy alebo inom regulovanom trhu Burzy (alebo jej nástupcu), ktorý regulovaný voľný trh nahrádza.

(m) Nezriadenie či ukončenie Zabezpečenia

(i) Akékoľvek Zabezpečenie alebo akákoľvek jeho časť nebude zriadená v požadovanej lehote, alebo zanikne alebo prestane byť kedykoľvek z akéhokoľvek dôvodu platná a účinná a Emitent alebo Záložca uvedenú skutočnosť nenapraví v lehote 60 (slovom šesťdesiat) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o uvedenej skutočnosti dozvedel alebo kedy ho na uvedenú skutočnosť upozornil Agent pre zabezpečenie (čo nastane skôr), pričom náprava zahŕňa aj zloženie čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote chýbajúceho Zabezpečenia alebo zriadenie záložného práva na Náhradné Nehnuteľnosti alebo Dopĺňané Nehnuteľnosti v zodpovedajúcej hodnote, pri ktorom sa bod 9.7 použije primerane. Zmena Zabezpečenia vykonaná v súlade s Podmienkami nepredstavuje Prípadoom neplnenia záväzkov;

(ii) Emitent, Ručiteľ alebo Záložca namietne neplatnosť či neúčinnosť Zabezpečenia, vrátane Zabezpečenia záložným právom v prospech Agenta pre zabezpečenie alebo akejkkoľvek jej časti; alebo

(iii) Okrem Povolených tiarch budú Nehnuteľnosti alebo ich časť zaťažené v prospech inej osoby ako Agenta 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 alebo Dopĺňané Nehnuteľnosti v zodpovedajúcej hodnote, pri ktorom sa bod 9.7 použije primerane.

(n) Neplnenie limitu financovania tretích osôb

Akákoľvek spoločnosť zo Skupiny Pro Partners sa priamo alebo nepriamo stane veriteľom z dlhového financovania alebo inak poskytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísaním alebo kúpou dlhopisov, atď.) akejkkoľvek osobe mimo Skupiny Pro Partners, ktorého hodnota v súhrne prevyšuje/prevyší 10 000 0000 EUR (slovom desať miliónov eur) v priebehu jedného kalendárneho roka, pričom uvedený limit sa nevzťahuje na dlhové financovanie poskytované podielovými fondami spravovanými správcovskou spoločnosťou IAD Investments spoločnostiam, v ktorých majú tieto podielové fondy majetkovú účasť.

(o) 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 Agenta pre zabezpečenie) spôsobom, ktorý je v rozpore s Podmienkami, vždy však len vtedy, ak taký zánik LTV účtu alebo nakladanie s Hotovosťou spôsobí neplnenie požiadavky na ukazovateľ LTV podľa bodu 11.1 a Emitent uvedenú skutočnosť nenapraví v lehote 30 (slovom tridsať) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o uvedenej skutočnosti dozvedel alebo kedy ho na uvedenú skutočnosť upozornil Agent pre zabezpečenie (čo nastane skôr). Pokiaľ v zmysle ostatného dostupného ocenenia vypracovaného podľa Podmienok nebola hodnota Nehnuteľností bez Hotovosti na LTV účte postačujúca na plnenie požiadavky ukazovateľa LTV podľa bodu 11.1, predpokladá sa, že zánik LTV účtu a/alebo nakladanie s Hotovosťou v rozpore s Podmienkami v zmysle predchádzajúcich ustanovení tohto odseku má za následok neplnenie ukazovateľa LTV v zmysle bodu 11.1.

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

16.2 Vylúčenie opakovania

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

16.3 Predčasná splatnosť Dlhopisov

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

16.4 Ďalšie podmienky predčasného splatenia Dlhopisov

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

17. Premlčanie

Akékoľvek práva vyplývajúce z Dlhopisu sa premlčujú po uplynutí 10 (slovom desať) ročnej lehoty (a) od príslušného Dátumu výplaty úrokových výnosov v prípade práva na úhradu úrokového výnosu, (b) od Dátumu konečnej splatnosti alebo Dátumu predčasnej splatnosti, podľa okolností, v prípade práva na úhradu Menovitej hodnoty Dlhopisu, pomernej časti úrokového výnosu (ak je relevantné) a mimoriadneho výnosu (ak je relevantné) a (c) od prvého dňa, v ktorý sa dané právo mohlo uplatniť v zmysle zákona, v prípade iného práva než sú uvedené vyššie, tak ako môžu byť tieto menené v zmysle príslušných právnych predpisov.

18. Administrátor a 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

832 37 Bratislava

Slovenská republika

18.3 Ďalší, resp. iný Administrátor a iná Určená prevádzkareň

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

18.4 Vzťah Administrátora k Majiteľom Dlhopisov

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

18.5 Kótačný agent

Činnosť Kótačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na príslušný regulovaný trh bude pre Emitenta vykonávať Slovenská sporiteľňa (ďalej len **Kótačný agent**). Emitent prostredníctvom Kótačného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na regulovaný voľný trh Burzy. Kótačný 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 Kótačného agenta.

18.6 Zmeny a vzdanie sa nárokov

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

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 Inicievanie zvolania Schôdze

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

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

20.2 Zvolanie Schôdze

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

Náklady na organizáciu a zvolanie Schôdze hradí Emitent, ak nie je v Podmienkach uvedené inak. Emitent však má právo požadovať náhradu nákladov na zvolanie Schôdze od Majiteľov Dlhopisov, ktorí podali Žiadosť o zvolanie Schôdze bez vážneho dôvodu, najmä keď Emitent riadne plní povinnosti vyplývajúce z Podmienok a nenastala Hrozba prípadu neplnenia alebo 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 článku 21., a to najneskôr 10 (slovom desať) Pracovných dní pred dňom konania Schôdze.

Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:

- (a) obchodné meno, IČO a sídlo Emitenta;
- (b) označenie Dlhopisov v rozsahu minimálne názov Dlhopisu, Dátum emisie a ISIN;

- (c) miesto, dátum a hodinu konania Schôdze, pričom miesto konania Schôdze môže byť iba miesto v Bratislave, dátum konania Schôdze musí pripadať na deň, ktorý je Pracovným dňom, a hodina začatia Schôdze nesmie byť skôr ako o 9:00 hod a neskôr ako 16:00 hod;
- (d) program Schôdze, pričom voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze; a
- (e) Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie).

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

20.4 Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej

- (a) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze

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

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

Kontrolovaná osoba znamená akúkoľvek právnickú osobu, v ktorej má iná osoba (i) priamy alebo nepriamy podiel viac ako 50 % (slovom päťdesiat percent) na základnom imaní alebo na hlasovacích právach, (ii) právo vymenúvať alebo odvolávať štatutárny orgán, väčšinu členov štatutárneho orgánu, dozornej rady alebo riaditeľa, (iii) možnosť vykonávať vplyv na riadení (**rozhodujúci vplyv**) (A) porovnateľný s vplyvom zodpovedajúcim podielu podľa odseku (i) vyššie, a to buď na základe stanov právnickej osoby, alebo zmluvy uzavretej medzi právnickou osobou a jej spoločníkom alebo členom, (B) na základe vzťahu spoločníka alebo člena právnickej osoby k väčšine členov štatutárneho orgánu, k väčšine členov dozornej rady alebo k väčšine osôb tvoriacich iný riadiaci, dozorný alebo kontrolný orgán právnickej osoby, ktorý vznikol na základe ich ustanovenia príslušným spoločníkom alebo členom právnickej osoby, pričom takýto vzniknutý vzťah kontroly trvá do zostavenia najbližšej účtovnej závierky po zániku práva podľa odseku (ii) vyššie príslušnému spoločníkovi alebo členovi právnickej osoby, (C) porovnateľný s vplyvom zodpovedajúcim podielu podľa odseku (A) vyššie, a to na základe dohody medzi spoločníkmi právnickej osoby alebo (iv) možnosť vykonávať priamo alebo nepriamo rozhodujúci vplyv iným spôsobom.

- (b) Hlasovacie právo

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi má toľko hlasov z celkového počtu hlasov, koľko zodpovedá pomeru medzi menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých bola Majiteľom Dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi, a celkovou menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých Majiteľmi Dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi boli ostatné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sa zúčastnia Schôdze.

- (c) Účasť ďalších osôb na Schôdzi a súčinnosť Emitenta

Emitent je povinný zúčastniť sa Schôdze, a to buď prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu alebo prostredníctvom riadne splnomocnenej osoby, a poskytnúť informácie nevyhnutné na rozhodnutie alebo prijatie stanoviska Schôdze. Agent pre zabezpečenie sa zúčastňuje Schôdze v prípadoch ak (i) je Schôdza zvolaná na základe jeho žiadosti v zmysle Podmienok a (ii) Schôdza rozhoduje o záležitostiach týkajúcich sa Zabezpečenia záložným právom a/alebo Agentu pre zabezpečenie. Na Schôdzi sú ďalej oprávnení zúčastniť sa akíkoľvek iní členovia štatutárneho, dozorného, kontrolného alebo riadiaceho orgánu Emitenta a/alebo Administrátora, iní zástupcovia Administrátora, notár a hostia prizvaní Emitentom a/alebo Administrátorom, resp. akékoľvek iné osoby, ktorých účasť na Schôdzi bola odsúhlasená Emitentom a Administrátorom.

20.5 Priebeh a rozhodovanie Schôdze

(a) Uznášaniaschopnosť

Schôdza je uznášaniaschopná, ak sa jej zúčastňujú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré boli k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi Majiteľia Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota predstavuje 50 % (slovom päťdesiat percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a doposiaľ nesplatených Dlhopisov, s výnimkou Dlhopisov, ktorých Majiteľom Dlhopisov je akákoľvek osoba zo Skupiny Pro Partners, spoločník/spoločníci a/alebo akcionár/akcionári Emitenta, Ručiteľa, IAD Investments, Záložcu, Kontrolovaná osoba Emitenta, Kontrolovaná osoba Ručiteľa, Kontrolovaná osoba IAD Investments, Kontrolovaná osoba Záložcu alebo akákoľvek blízka osoba Emitenta, Ručiteľa, IAD Investments a/alebo Záložcu, ktoré sa na účely uznášaniaschopnosti Schôdze nezapočítavajú.

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

(b) Predseda Schôdze

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

(c) Rozhodovanie Schôdze

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

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

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

Pre odstránenie pochybností, ak Schôdza rozhodne podľa odseku (iv) vyššie o takom postupe pri konflikte záujmov Agenta 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 Agenta pre zabezpečenie.

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

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

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

Ak Schôdza rozhodne o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatení pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti podľa bodu 20.5(c)(i), môže Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi a ktorá podľa zápisnice z rokovania Schôdze hlasovala na Schôdzi proti návrhu uznesenia alebo sa Schôdze nezúčastnila, požiadať o zachovanie práv a povinností Emitenta a Majiteľa Dlhopisov podľa pôvodných Podmienok (ďalej len **Žiadosť o zachovanie práv**).

Žiadosť o zachovanie práv musí byť podaná do 30 (slovom tridsať) dní od konania Schôdze. Po uplynutí tejto lehoty právo na zachovanie práv a povinností zaniká. Emitent do 30 (slovom tridsať) dní od doručenia Žiadosti o zachovanie práv Majiteľovi Dlhopisov potvrdí spôsobom podľa článku 21., že na Majiteľa Dlhopisov, ktorý takúto žiadosť u Emitenta riadne uplatnil v súlade so Zákom o dlhopisoch a Podmienkami, sa budú Podmienky v častiach, vo vzťahu ku ktorým bola táto žiadosť riadne uplatnená, vzťahovať v pôvodnom znení.

(d) Odloženie Schôdze

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

(e) Zápisnica z rokovania Schôdze

Priebeh konania každej Schôdze (vrátane, ale bez obmedzenia, (i) programu rokovania Schôdze, (ii) jednotlivých uznesení, ktoré Schôdza prijala, a (iii) výsledkov hlasovania Schôdze k jednotlivým uzneseniam) bude zaznamenaný v notárskej zápisnici vyhotovenej na Schôdzi, pričom jeden odpis bude vyhotovený prítomným notárom pre Emitenta, jeden pre Administrátora a jeden pre Agenta pre zabezpečenie, ak sa zúčastnil Schôdze a nie je zároveň Administrátorom. Zápisnice, ktoré budú náležite uschované u Emitenta a Administrátora, budú nevyvrátiteľným dôkazom o skutočnostiach v takýchto zápisniciach obsiahnutých a pokiaľ sa nepreukáže opak, budú preukazovať skutočnosť, že sa každá Schôdza, ktorej priebeh bude v zápisnici zaznamenaný, náležite zvolala a/alebo konala a že všetky uznesenia takej Schôdze boli prijaté za dodržania všetkých podmienok a náležitostí na ich prijatie v súlade s Podmienkami. Emitent je povinný zápisnicu zverejniť do 14 dní odo dňa jej vyhotovenia, pričom zverejnená verzia zápisnice nemusí obsahovať osobné a iné údaje týkajúce sa zúčastnených Majiteľov Dlhopisov. Zápisnica zo Schôdze bude k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v obvyklej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora. Emitent je zároveň povinný bez zbytočného odkladu sprístupniť všetky rozhodnutia Schôdze rovnakým spôsobom, akým bol zverejnený Základný prospekt (avšak bez uverejnenia akéhokoľvek inzerátu v tlači).

21. Oznámenia

Akékoľvek oznámenie, zverejnenie alebo komunikácia zo strany Emitenta, Ručiteľa alebo Agenta pre zabezpečenie adresované Majiteľom Dlhopisov v súvislosti s Dlhopismi budú uverejnené na webovom sídle Emitenta alebo v periodickej tlači v Slovenskej republike s celoštátnou pôsobnosťou. Spôsob uverejnenia podľa predchádzajúcej vety určí osoba, ktorá bude zabezpečovať príslušné oznámenie, zverejnenie alebo komunikáciu. Ak právne predpisy alebo Podmienky požadujú aj uverejnenie iným spôsobom, bude takéto oznámenie považované za platne uverejnené jeho uverejnením predpísaným spôsobom. Ak bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takéhoto oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia. Dátum uverejnenia sa zároveň považuje za deň doručenia oznámenia Majiteľom Dlhopisov. Náklady uverejnenia podľa tohto článku Podmienok znáša Emitent.

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

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

Logis One Košice finance s. r. o.

Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto
Slovenská republika

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

22. Rozhodné právo a rozhodovanie sporov

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

Záložná zmluva 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.

9. PONUKA

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

9.1 PODMIENKY PONUKY

- (i) V rámci primárneho predaja (upísania) prvej Emisie, ktorá bude vydaná v rámci Programu bude činnosti spojené s vydaním a upisovaním tejto Emisie zabezpečovať Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, LEI: 549300S2T3FWVWXWJ189, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 601/B) (ďalej len **Vedúci manažér**), s ktorým bude dohodnuté upisovanie prvej Emisie bez pevného záväzku na základe Zmluvy s Vedúcim manažérom, pričom si Emitent vyhradzuje právo menovať v tejto súvislosti ďalšieho Vedúceho (spolu) manažéra. V rámci primárneho predaja (upísania) nasledujúcich Emisií vydaných v rámci Programu [bude/budú] činnosti spojené s vydaním a upisovaním Dlhopisov zabezpečovať [[**Vedúci manažér**] [a/alebo] [**Vedúci spolumanažéri**]], v každom prípade na základe dokumentu [**Zmluva o upísaní alebo umiestnení Dlhopisov**].
- (ii) Dlhopisy budú ponúkané [**Typ ponuky** – [verejnou ponukou v Slovenskej republike] alebo [ponukou, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt]].
- (iii) [**Ponuka je určená** – [fyzickým osobám] alebo [právnickými osobám] alebo [fyzickým a právnickým osobám] alebo [kvalifikovaným investorom] alebo [obmedzenému okruhu osôb, a to menej ako 150 (stopäťdesiat) fyzickým osobám alebo právnickým osobám, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi]] od [**Dátum začiatku ponuky**] a končiac dňom [**Dátum ukončenia ponuky**]. Emitent si vyhradzuje právo ukončiť ponuku aj pred Dátumom ukončenia ponuky, a to v prípade, ak bude celková menovitá hodnota emisie investormi upísaná v celom objeme. Ak k Dátumu ukončenia ponuky nebude upísaný celkový objem emisie, Emitent si vyhradzuje právo (i) predĺžiť ponuku do [**Dátum ukončenia predĺženej ponuky**] alebo (ii) ponuku ukončiť. (ďalej len **Ponuka**).
- (iv) Emisný kurz Dlhopisov je stanovený ako [**Emisný kurz**] z Menovitej hodnoty Dlhopisov (ďalej len **Emisný kurz**).
- (v) [**Informácia o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV)**]
- (vi) [**Výnos do splatnosti**]
- (vii) [**Odhadovaný čistý výnos z Emisie**]
- (viii) [**Odhadovaná výška provízií za upísanie alebo umiestnenie**]
- (ix) [**Informácie týkajúce sa vydávania po tranžiach**]
- (x) **Podmienky verejnej ponuky**¹
 - [**Minimálna a maximálna výška objednávky**]
 - [**Informácia o poplatkoch účtovaných investorom**]
 - [**Spôsob uspokojovania objednávok** – [Investori do Dlhopisov budú uspokojovaní podľa času prijatia ich objednávok, pričom po naplnení Celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené.] alebo [**Opis spôsobu uspokojovania objednávok**]]
 - [**Právo odmietnuť objednávky** – [Emitent si vyhradzuje právo odmietnuť všetky ponuky a Dlhopisy nevydať, ak celková výška objednávok investorov počas Ponukového obdobia nedosiahne aspoň [**Hraničný počet kusov Dlhopisov pre odmietnutie objednávok**]; Emitent je oprávnený uplatniť toto právo najneskôr do [**Hraničný čas pre odmietnutie objednávok**] a zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti v daný deň v osobitných častiach webového sídla Emitenta a bez zbytočného odkladu prostredníctvom Administrátora zabezpečiť zverejnenie v Určenej prevádzkarni.] alebo [Emitent si nevyhradzuje právo odmietnuť objednávky.]]

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

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

9.2 VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE TÝKAJÚCE SA PONUKY

- (i) Podmienkou účasti investora na Ponuke je: (i) poskytnutie všetkých potrebných údajov, dokladov a vyhlásení, ktoré sú potrebné na účely identifikácie (overenia totožnosti) investora alebo zistenia vlastníctva prostriedkov použitých na obchod v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov, (ii) že investor musí mať najneskôr v čase prijatia objednávky zriadený a vedený účet majiteľa v Centrálnom depozitári alebo u člena Centrálného depozitára, alebo ktorý má zriadený a vedený evidenčný účet osobou, ktorej Centrálny depozitár vedie držiteľský účet, ak tieto Dlhopisy je možné evidovať na takomto držiteľskom účte, a (iii) splnenie ďalších zmluvných podmienok Vedúceho manažéra a/alebo príslušného Vedúceho spolumanažéra.
- (ii) Neexistujú žiadne subjekty, ktoré majú pevný záväzok konať ako sprostredkovatelia v sekundárnom obchodovaní a/alebo poskytujúci likviditu prostredníctvom nákupných a predajných cenových ponúk. Vo vzťahu k Dlhopisom neexistujú žiadne predkupné práva ani práva na prednostné upísanie.
- (iii) Príslušné objednávky a zmluvy budú investorom k dispozícii na vybraných obchodných miestach Vedúceho manažéra a/alebo príslušných Vedúcich spolumanažérov. Spôsob, ktorým bude investorovi oznámené množstvo ním upísaných Dlhopisov, bude obsiahnutý v príslušnej zmluve a/alebo objednávke, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovaný voľný trh Burzy. Výsledky vydania Dlhopisov budú zverejnené v osobitných častiach webového sídla Emitenta bez zbytočného odkladu po skončení Ponuky.
- (iv) Predpokladaná lehota vydávania a zápisu Dlhopisov (i) na účty prvých Majiteľov Dlhopisov vedené Centrálnym depozitárom alebo (ii) na účty prvých Majiteľov Dlhopisov vedené príslušnými členmi Centrálného depozitára, alebo (iii) na držiteľské účty osôb, ktoré evidujú prvých Majiteľov Dlhopisov, bude (A) pre prípad objednávok zadávaných do Dátumu ukončenia ponuky najneskôr jeden týždeň odo dňa Dátumu ukončenia ponuky alebo (B) pre prípad objednávok zadávaných do Dátumu ukončenia predĺženej ponuky priebežne v závislosti od dátumu zadania príslušných objednávok, pričom sa predpokladá, že k tomu dôjde najneskôr do dvoch týždňov od dátumu zadania príslušných objednávok, najneskôr však jeden mesiac odo dňa Dátumu ukončenia predĺženej ponuky, v prípade, že Emitent využije svoje oprávnenie predĺžiť ponuku do Dátumu ukončenia predĺženej ponuky.
- (v) Dlhopisy budú pripísané na príslušné účty prvých Majiteľov Dlhopisov na základe pokynu Vedúceho manažéra a/alebo príslušného Vedúceho spolumanažéra bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu Dlhopisov a splnení ostatných podmienok uvedených vyššie najneskôr v deň Dátumu emisie. Na účely úspešného vysporiadania musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Vedúceho manažéra a/alebo príslušného Vedúceho spolumanažéra.
- (vi) Emisia sa bude považovať za úspešne upísanú upísaním celkovej menovitej hodnoty Emisie alebo uplynutím Dátumu ukončenia ponuky alebo Dátumu ukončenia predĺženej ponuky, a to aj napriek tomu, že celková menovitá hodnota Emisie nebude upísaná v celom objeme.
- (vii) V prípade zrušenia objednávky budú investorovi všetky finančné čiastky určené na nákup Dlhopisov bezodkladne vrátené.
- (viii) Emitent si tiež vyhradzuje právo ponuku po jej začatí navýšiť. Takáto zmena nepredstavuje podstatnú zmenu Podmienok ani zmenu náležitostí Dlhopisov podľa Zákona o dlhopisoch. Emitent o prípadnom navýšení ponuky Dlhopisov bude informovať vydaním nových Konečných podmienok, ktoré budú totožné s pôvodnými Konečnými podmienkami vo všetkých ohľadoch s výnimkou výšky ponuky (objemu a počtu Dlhopisov).

9.3 DODATOČNÉ INFORMÁCIE

(i) **Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov**

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

Emitent pri príprave Programu využil služby spoločnosti BDO Legal s. r. o., Pribinova 10, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré mesto, Slovenská republika, ako svojho právneho poradcu.

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

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

[Informácia o ďalších poradcoch]

(ii) Finanční sprostredkovatelia

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

(iii) Záujem fyzických a právnických osôb zúčastnených na Emisii

Konflikt záujmov Vedúceho manažéra

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

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

[Opis iných záujmov]

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

(iv) Dôvod ponuky a účel použitia prostriedkov z Emisie

Čistý výnos z Emisie bude použitý na financovanie bežných prevádzkových a investičných potrieb Emitenta a/alebo Skupiny Pro Partners v súvislosti s Projektom Valaliky.

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

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

[Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov]

(vi) Rating Emitenta, Ručiteľa a Dlhopisov

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

(vii) Prijatie na obchodovanie

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

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

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

(viii) Stabilizácia

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

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

10. FORMULÁR KONEČNÝCH PODMIENOK

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

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

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

[formulár Konečných podmienok je uvedený na nasledujúcej strane]

KONEČNÉ PODMIENKY

[Dátum]



Logis One Košice finance s. r. o.

Celkový objem Emisie: [●]

Názov Dlhopisov: [●]

vydávané v rámci Programu vydávania dlhopisov podľa Základného prospektu zo dňa 24. novembra 2025

Emisný kurz: [●]

ISIN: [●]

Tieto Konečné podmienky, ktoré boli pripravené podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len **Nariadenie o prospekte**), sa musia posudzovať a vykladať v spojení so základným prospektom (ďalej len **Základný prospekt**) pre program vydávania dlhopisov v objeme do 20 000 000 EUR (slovom dvadsať miliónov eur), ktoré bude priebežne alebo opakovane vydávať spoločnosť Logis One Košice finance s. r. o., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 57 081 867, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 189626/B, LEI: 097900CAKA0000277783 (ďalej len **Emitent**), a ktoré sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti Pro Partners Holding, a.s., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 257 521, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 6132/B, LEI: 097900BGMJ0000059415 (ďalej len **Ručiteľ**) a záložnými právami v zmysle Základného prospektu, a tiež s akýmkoľvek jeho dodatkom s cieľom získať všetky relevantné informácie. Konečné podmienky, vrátane použitých definovaných pojmov, sa musia čítať spolu s Podmienkami uvedenými v Základnom prospekte. Rizikové faktory súvisiace s Emitentom a Dlhopismi sú uvedené v časti 2. Základného prospektu „*Rizikové faktory*“.

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

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

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

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

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

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

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

[MIFIR riadenie produktu vo Veľkej Británii / Cieľový trh oprávnené protistrany, profesionálni klienti a retailoví klienti

Výhradne na účely vlastného schvaľovacieho procesu Vedúci [manažér][spolupanažéri] preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom [dospel][dospeli] k záveru, že: (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany v zmysle FCA Handbook Conduct of Business Sourcebook (**COBS**), profesionálni klienti v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady 600/2014 z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi v platnom znení (ďalej len **MIFIR**), ktoré je súčasťou národného práva Veľkej Británie na základe právneho predpisu EÚ o odchode Veľkej Británie z EÚ z roku 2018 (ďalej len **EUWA**) a retailoví klienti v zmysle bodu 8, článku 2 Nariadenia Komisie (EÚ) 2017/565, ktoré je súčasťou národného práva Veľkej Británie na základe EUWA [*Určenie ďalších kritérií cieľového trhu*] [a (ii) pri distribúcii Dlhopisov sú prípustné všetky distribučné kanály, a to prostredníctvom [investičného poradenstva][,] [a] [riadenia portfólia][,] [a] [predaja bez poradenstva] [a] [len vykonania služby]], (ii) pri distribúcii Dlhopisov oprávneným protistranám a profesionálnym klientom sú prípustné všetky distribučné kanály a (iii) pri distribúcii Dlhopisov retailovým klientom sú prípustné všetky distribučné kanály, a to prostredníctvom [investičného poradenstva][,] [a] [riadenia portfólia][,] [a] [predaja bez poradenstva] [a] [len vykonania služby]. [*Určenie negatívneho cieľového trhu, ak existuje*] Akákoľvek osoba následne ponúkajúca, predávajúca alebo odporúčajúca Dlhopisy (**Distribútor**) by mala zobrať do úvahy preskúmanie cieľového trhu tvorcom produktu, avšak Distribútor je, v zmysle pravidiel FCA Handbook Product Intervention and Product Governance Sourcebook (ďalej len **Pravidlá MIFIR riadenia produktu vo Veľkej Británii**), zodpovedný za vykonanie svojho vlastného preskúmania cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom (buď prijatím alebo vylepšením preskúmania cieľového trhu tvorcom trhu) a určenie vhodných distribučných kanálov.]

[Zákaz predaja retailovým investorom v Európskom hospodárskom priestore

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

[Zákaz predaja retailovým investorom vo Veľkej Británii

Dlhopisy nie sú určené na ponuku, predaj alebo sprístupnenie iným spôsobom a nemali by byť ponúkané, predávané alebo iným spôsobom sprístupnené akémukoľvek retailovému klientovi (investorovi) vo Veľkej Británii. Na tieto účely pojem retailový investor znamená osoba, ktorá je jednou (alebo viacerými) z nasledujúcich: (i) retailový klient v zmysle bodu 8, článku 2 Nariadenia Komisie (EÚ) 2017/565, ktoré je súčasťou národného práva Veľkej Británie na základe právneho predpisu EÚ o odchode Veľkej Británie z EÚ z roku 2018 (ďalej len **EUWA**); (ii) zákazník v zmysle ustanovení Zákona o finančných službách a trhoch z roku 2000 (Financial Services and Markets Act 2000, ďalej len **FSMA**) alebo akýchkoľvek iných pravidiel alebo nariadení prijatých na základe FSMA, ktoré implementujú Smernicu (EÚ) 2016/97, kde by zákazník nebol kvalifikovaný ako profesionálny klient v zmysle bodu 8, článku 2 Nariadenia Komisie (EÚ) 2017/565, ktoré je súčasťou národného práva Veľkej Británie na základe EUWA; alebo (iii) nie kvalifikovaný investor tak, ako je definovaný v článku 2 Nariadenia Veľkej Británie o prospekte.]

ČASŤ A: USTANOVENIA DOPLŇUJÚCE PODMIENKY DLHOPISOV

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

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

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

3. Podoba, forma a menovitá hodnota Dlhopisov

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

9. Zabezpečenie Dlhopisov

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

12. Úrokový výnos

Určenie úrokového výnosu:	[●]
Úroková sadzba alebo Referenčná sadzba a Marža:	[●]
Lehota stanovenia Referenčnej sadzby:	[●]
Frekvencia výplaty úrokových výnosov:	[●]
Dátum vyplácania úrokových výnosov:	[●]

Prvý dátum výplaty úrokových výnosov:	[●]
Zobrazovacia stránka:	[●]
Konvencia:	[●]

13. Splatenie a odkúpenie

Dátum konečnej splatnosti:	[●]
Predčasné splatenie Emisie z rozhodnutia Emitenta:	<i>Výber alternatív:</i> [Emitent je na základe svojho rozhodnutia oprávnený predčasne splatiť všetky (nie len niektoré) doteraz vydané a nesplatené Dlhopisy k [Dátum/Dátumy predčasného splatenia] (ďalej len Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta).] [[Okrem toho, ak] [Ak] nastane Udalosť významného spätného odkúpenia po Dátume emisie, Emitent je na základe svojho rozhodnutia oprávnený predčasne splatiť všetky (nie len niektoré) doteraz vydané a nesplatené Dlhopisy k [Dátum/Dátumy predčasného splatenia] (ďalej len Dátum predčasnej splatnosti Emisie po Udalosti významného spätného odkúpenia). Udalosť významného spätného odkúpenia nastane, ak pred príslušným oznámením Dátumu predčasného splatenia Emitent alebo jeho spriaznená osoba, prípadne tretia osoba v ich mene, spätne odkúpila najmenej 75 % (slovom sedemdesiatpäť percent) z celkovej sumy menovitej hodnoty Dlhopisov vydaných v Dátum emisie (prípadne v ktorýkoľvek iný dátum emisie dlhopisov vydaných prostredníctvom tranží v rámci tej istej Emisie) a takto odkúpené Dlhopisy boli zrušené.] Pokiaľ nie je uvedený konkrétny dátum, každý Dátum predčasnej splatnosti Emisie podľa tohto ustanovenia si za podmienky dodržania lehôt podľa nasledujúcej vety Emitent môže zvoliť podľa vlastného uváženia. Emitent je povinný takéto rozhodnutie oznámiť Majiteľom Dlhopisov v súlade s článkom 21. najskôr 60 (šesťdesiat) dní a najneskôr 30 (tridsať) dní pred príslušným Dátumom predčasnej splatnosti Emisie. Oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti Dlhopisov podľa tohto ustanovenia je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta k predčasnému splateniu celej Emisie, vo vzťahu ku ktorej bolo toto oznámenie vykonané. Emitent je povinný k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie podľa tohto ustanovenia vyplatiť každému Majiteľovi Dlhopisov (i) 100 % (slovom sto percent) Menovitej hodnoty, (ii) prípadnú pomernú časť úrokového výnosu a (iii) ak je uvedený v Konečných podmienkach, mimoriadny výnos vo výške [Výška mimoriadneho výnosu v %]. Na takéto predčasné splatenie Emisie sa primerane použijú ustanovenia článku 12. a článku 14.] <i>alebo</i> [Emitent nie je oprávnený na základe svojho rozhodnutia Dlhopisy predčasne splatiť.]

14. Platobné podmienky

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

ČASŤ B: USTANOVENIA DOPLŇUJÚCE PODMIENKY PONUKY A DODATOČNÉ INFORMÁCIE

9.1 Podmienky ponuky

Vedúci manažér:	[●]
Vedúci spolumanažéri:	[●]
Zmluva o upísaní alebo umiestnení Dlhopisov:	[●]
Typ ponuky:	<i>Výber alternatív:</i> [verejnou ponukou v Slovenskej republike] alebo [ponukou, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt]
Ponuka je určená:	<i>Výber alternatív:</i> [fyzickým osobám] alebo [právnickými osobám] alebo [fyzickým a právnickým osobám] alebo [kvalifikovaným investorom] alebo [obmedzenému okruhu osôb, a to menej ako 150 (stopäťdesiat) fyzickým osobám alebo právnickým osobám, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi]
Dátum začiatku ponuky:	[●]
Dátum ukončenia ponuky:	[●]
Dátum ukončenia predĺženej ponuky:	[●]
Emisný kurz:	[●]
Informácia o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV):	[●]
Výnos do splatnosti:	[●]
Odhadovaný čistý výnos z Emisie:	[●]
Odhadovaná výška provízií za upísanie alebo umiestnenie:	[●]
Informácie týkajúce sa vydávania po tranžiach:	[●]
<i>Výber alternatív z Podmienok:</i>	
Podmienky Verejnej ponuky³	
Minimálna a maximálna výška objednávky:	[●]
Informácia o poplatkoch účtovaných investorom:	[●]

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

Spôsob uspokojovania objednávok:	Výber alternatív: [Investori do Dlhopisov budú uspokojovaní podľa času prijatia ich objednávok, pričom po naplnení Celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené.] alebo [Opis spôsobu uspokojovania objednávok]
Právo odmietnuť objednávky:	Výber alternatív: [Emitent si vyhradzuje právo všetky objednávky odmietnuť a Dlhopisy nevydať, ak celková výška objednávok investorov počas Ponukového obdobia nedosiahne aspoň [Hraničný počet kusov Dlhopisov pre odmietnutie objednávok]; Emitent je oprávnený uplatniť toto právo najneskôr do [Hraničný čas pre odmietnutie objednávok] a zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti v daný deň v osobitných častiach webového sídla Emitenta a bez zbytočného odkladu prostredníctvom Administrátora zabezpečiť zverejnenie v Určenej prevádzkarni.] alebo [Emitent si nevyhradzuje právo odmietnuť objednávky.]
Podmienky ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt ⁴	
Podmienky ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt:	[●]

9.3 Dodatočné informácie

Informácia o ďalších poradcoch:	[●]
Opis iných záujmov:	[●]
Stabilizačný manažér:	Výber alternatív: [V súvislosti s emisiou Dlhopisov nevykonáva funkciu Stabilizačného manažéra žiadny subjekt.] alebo [Stabilizačný manažér]
Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov:	[●]

V Bratislava dňa [●].

[meno a priezvisko]

[konateľ]

[meno a priezvisko]

[konateľ]

⁴ Nasledovná informačná položka týkajúca sa ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt, sa v Konečných podmienkach uvedie, len ak sa Dlhopisy danej Emisie budú ponúkať v rámci ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt.

11. INFORMÁCIE O EMITENTOVI

11.1 ŠTATUTÁRNY AUDÍTOR

Individuálne účtovné závierky Emitenta zostavené k 31. októbru 2025 pripravené v súlade so SAS overila spoločnosť TPA AUDIT, s.r.o., so sídlom Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 36 714 879, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 43738/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 304. Výrok audítora k tejto účtovnej závierke bol bez výhrad.

11.2 INFORMÁCIE O EMITENTOVI

História a vývoj Emitenta

Emitent s obchodným menom Logis One Košice finance s. r. o., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 57 081 867, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 189626/B, bol založený na základe zakladateľskej listiny z 2. júla 2025 podľa slovenského práva ako slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným.

Emitent je účelovou spoločnosťou založenou na účely realizácie Projektu Valaliky (ako je definovaný nižšie) (ďalej len **Projekt Valaliky**) Skupiny Pro Partners.

Skupina Pro Partners znamená Emitenta, Ručiteľa, Záložcov a spoločnosť IAD Investments, správ. spol., a.s., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, zapísanú v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 182//B, (ďalej len **IAD Investments**) a/alebo akýkoľvek podielový fond, ktorý spravuje správcovská spoločnosť IAD Investments a akúkoľvek osobu, v ktorej majú Emitent, Ručiteľ, IAD Investments alebo akýkoľvek podielový fond, ktorý spravuje správcovská spoločnosť IAD Investments priamy alebo nepriamy podiel vo výške 50 % (slovom päťdesiat percent) a viac na základnom imaní alebo hlasovacích právach alebo majú právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby (ďalej len **Skupina Pro Partners**). Pod Skupinu Pro Partners nespádajú (jednotlivo alebo spoločne) ovládajúce osoby Ručiteľa.

Základné údaje o Emitentovi

Obchodné meno:	Logis One Košice finance s. r. o.
Miesto registrácie:	Slovenská republika, Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 189626/B
IČO:	57 081 867
LEI:	097900CAKA0000277783
Vznik Emitenta:	Emitent vznikol dňa 5. júla 2025 zápisom do Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III.
Doba trvania:	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Emitent bol založený ako spoločnosť s ručením obmedzeným zakladateľskou listinou zo dňa 2. júla 2025. Emitent nemá vydané stanovky spoločnosti.
Základné imanie:	1 200 000 EUR
Právna forma a právny poriadok:	spoločnosť s ručením obmedzeným založená a existujúca podľa práva Slovenskej republiky
Sídlo:	Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
Webové sídlo Emitenta:	www.logisone.eu
Telefónne číslo:	+421 2 3352 6999
Predmet činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou na účely podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v článku 4 Predmet podnikania zakladateľskej listiny Emitenta (predmet podnikania bližšie v časti 11.3 Základného prospektu „Prehľad podnikateľskej činnosti Emitenta“).

**Hlavné právne predpisy,
na základe ktorých
Emitent vykonáva svoju
činnosť:**

Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä, nie však výlučne nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení):

- zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov;
- zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov; a
- zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), v znení neskorších predpisov;

Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Emitenta

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

Od dátumu zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 31. októbru 2025 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Emitenta.

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

11.3 PREHLAD PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI

Hlavné činnosti

Emitent je účelovo založená projektová spoločnosť, ktorej hlavným predmetom činnosti je realizácie Projektu Valaliky, vrátane emisií dlhopisov a prijímanie a poskytovanie úverov, pôžičiek alebo iných foriem financovania (i) v rámci projektu Valaliky a (ii) spriazneným spoločnostiam v Skupine Pro Partners.

Projekt Valaliky

Logis One Park Košice je moderný priemyselný areál navrhnutý pre skladovanie, distribúciu, výrobu a montáž nielen v oblasti automobilového priemyslu. Nachádza sa v katastri obce Valaliky a priamo nadväzuje na výrobný závod známej švédskej automobilky VOLVO, čím vytvára ideálne prostredie pre subdodávateľské služby a obchodné aktivity. Areál zahŕňa skladovo-výrobné objekty s komplexnou dopravnou a technickou infraštruktúrou, ktoré sú k dispozícii na prenájom pre budúcich užívateľov. Celková rozloha parku vrátane infraštruktúry predstavuje 79,30 hektárov, čím sa radí medzi najväčšie priemyselné centrá v regióne.

V rámci prvej etapy výstavby, ktorá pokryje 480 300 m², vznikne desať výrobných a logistických hál spolu s polyfunkčným objektom, ktorý bude ponúkať stravovanie, obchody a rôzne služby. Celková zastavaná plocha tejto etapy dosiahne viac ako 200 tisíc m², pričom dôraz bude kladený na efektívnosť, udržateľnosť a moderné technológie. Prvé objekty budú v prevádzke koncom roka 2026.

Logis One Park Košice sa nachádza v lokalite s výnimočne výhodnou dopravnou dostupnosťou. Priamy prístup na cestu I/17, rýchlostnú cestu R2-R4 a regionálne cesty III. Triedy zabezpečuje rýchle spojenie s kľúčovými logistickými trasami. Blízkosť železničného terminálu Haniska a možnosť napojenia parku priamo na železničnú sieť navyše umožňuje efektívne kombinovanie cestnej a železničnej prepravy. Logistický park bude priamo prepojený s novovybudovaným terminálom integrovanej osobnej prepravy Valaliky centrum, čím sa výrazne zlepši dostupnosť pre zamestnancov aj obchodných partnerov. Zároveň sa počíta s nadväznosťou na plánovaný obchvat obce Šebastovce, ktorý odľahčí dopravnú situáciu v regióne.

V rámci zlepšenia dopravnej infraštruktúry vznikne nová železničná trať, ktorá sa napojí na strategickú linku Košice – Hidasnémeti – Budapešť, čím posilní medzinárodnú prepravu tovarov. Ministerstvo dopravy zároveň plánuje novú leteckú linku z Košíc do Göteborgu a obnovu leteckého spojenia medzi Bratislavou a Košicami, čo výrazne rozšíri možnosti leteckej nákladnej a osobnej dopravy. Logis One Park Košice bude plne vybavený modernou infraštruktúrou a širokou škálou služieb, ktoré zabezpečia plynulú prevádzku pre jeho nájomcov. Očakáva sa, že vytvorí takmer 1 200 nových pracovných miest s rôznym zameraním a kvalifikačnou úrovňou, čím prispeje k rozvoju miestnej ekonomiky.

Okrem priemyselných hál bude súčasťou parku aj administratívne a polyfunkčné centrum, ktoré poskytne priestory pre kancelárie, obchody a služby. Komfort zamestnancov a návštevníkov zabezpečí 483 parkovacích miest, čím bude garantovaná pohodlná dostupnosť pre všetkých užívateľov areálu. Blízkosť dvoch najväčších miest východného Slovenska – Košíc a Prešova – predstavuje významnú výhodu z hľadiska dostupnosti kvalifikovanej pracovnej sily. V regióne pôsobí viacero univerzít humanitného aj technického zamerania, ako aj odborné školy, ktoré poskytujú špecialistov pre priemysel, logistiku a obchodné služby.

Hlavné trhy

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

Štruktúra a očakávané financovanie Emitenta

Okrem vydávania Dlhopisov v rámci Programu Emitent plánuje prijímanie úverov alebo získavanie iného financovania.

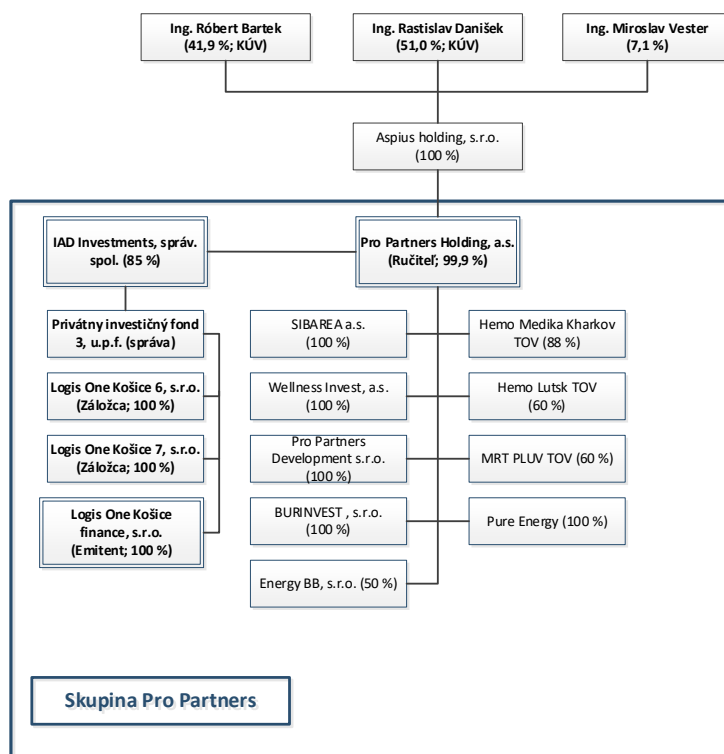
11.4 ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA

Pozícia Emitenta v Skupine Pro Partners

Emitent má jediného spoločníka, a to podielový fond Privátny investičný fond 3, u.p.f., IAD Investments, správ. spol., a. s., spravovaný správcovskou spoločnosťou IAD Investments, ktorý vlastní 100 % obchodný podiel Emitenta.

Organizačná štruktúra Skupiny Pro Partners

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



Poznámka:
Ilustračný obrázok, akcionári Ručiteľa, najvýznamnejšie dcérske spoločnosti Ručiteľa, podiely Ručiteľa v nich, postavenie Emitenta v rámci Skupiny Pro Partners.

Závislosť Emitenta od subjektov zo Skupiny Pro Partners

Emitent je závislý od podielového fondu Privátny investičný fond 3, u.p.f., IAD Investments, správ. spol., a. s., spravovaného správcovskou spoločnosťou IAD Investments, čo je dané skutočnosťou, že podielový fond je 100 % vlastníkom Emitenta. Schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky tak bude významne ovplyvnená schopnosťou Skupiny Pro Partners plniť svoje povinnosti voči Emitentovi, čo vytvára významnú závislosť zdrojov príjmov Emitenta na daných členoch Skupiny Pro Partners a ich hospodárskych výsledkoch.

11.5 INFORMÁCIE O TRENDCH

Od dátumu vyhotovenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 31. októbru 2025 nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhladok Emitenta a Skupiny Pro Partners alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii, obchodnej situácii alebo vyhladkach Emitenta a Skupiny Pro Partners, s výnimkou možného negatívneho dopadu vojny na Ukrajinu a relatívne vysokej inflácie na Slovensku a v krajinách, kde Skupina Pro Partners pôsobí, a s tým súvisiaci možný rast cien vstupov potrebných na realizáciu Projektu Valaliky, na finančnú situáciu a hospodárenie Emitenta a Skupiny Pro Partners, pričom tento dopad môže byť významný a negatívny.

11.6 PROGNOZY ALEBO ODHADY ZISKU

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

11.7 SPRÁVNE, RIADIACE A DOZORNÉ ORGÁNY

Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacim orgánom Emitenta sú konatelia. 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 najmä schválenie konaní urobených osobami konajúcimi v mene Emitenta pred jeho vznikom, schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky a rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát, schvaľovanie stanov, ktoré upravujú vnútornú organizáciu Emitenta a ich zmien, rozhodovanie o zmene zakladateľskej listiny, rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade, vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov, vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie členov dozornej rady, vymenovanie a odvolanie prokuristu, vylúčenie spoločníka podľa § 113 a 121 Obchodného zákonníka a rozhodovanie podaní návrhu podľa § 149 Obchodného zákonníka, rozhodovanie o zrušení Emitenta alebo o zmene právnej formy, rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo zmluvy o predaji časti podniku.

Konataria Emitenta

Konataria sú štatutárnym orgánom Emitenta. V mene Emitenta koná a podpisuje konateľ Emitenta. V prípade, ak je vymenovaných viac konateľov, v mene Emitenta konajú a podpisujú vždy aspoň dvaja konataria spoločne. Na rozhodnutie o obchodnom vedení Emitenta, ktoré patrí do pôsobnosti konateľov, sa vyžaduje súhlas väčšiny konateľov. Konateľov vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie Emitenta z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konateľom môže byť len fyzická osoba.

Konataria Emitenta rozhodujú o obchodnom vedení Emitenta, zvolávajú valné zhromaždenie Emitenta, informujú spoločníkov o záležitostiach Emitenta, zabezpečujú riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva Emitenta, predkladajú valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát, ak osobitný zákon ukladá Emitentovi povinnosť vyhotoviť výročnú správu, predkladajú valnému zhromaždeniu na prerokovanie spolu s riadnou alebo mimoriadnou individuálnou účtovnou závierkou výročnú správu, vedú zoznam spoločníkov a vykonávajú všetky ďalšie úlohy, ktorými ich môže poveriť valné zhromaždenie Emitenta.

Konateľmi Emitenta sú nasledovné osoby:

Meno	Rok zvolenia
Branislav Paštrnák	2025
Ing. Tomáš Zedníček	2025

Konataria sú vymenovaní na dobu neurčitú. Kontaktnou adresou konateľov je sídlo Emitenta Malý trh 2/A, 811 08 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.

11.8 SPOLOČNÍK

Ovládanie Emitenta

Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je podielový fond Privátny investičný fond 3, u.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s. spravovaný správcovskou spoločnosťou IAD Investments.

Charakter ovládania Emitenta zo strany jeho spoločníka vyplýva z práv a povinností podielového fondu Privátny investičný fond 3, u.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s. spravovaného správcovskou spoločnosťou IAD Investments, spojených s obchodným podielom v rozsahu a spôsobom uvedeným v zakladateľskej listine Emitenta a v príslušných všeobecne záväzných právnych predpisoch. Kontrolné mechanizmy vykonávania práv a povinností spoločníka Emitenta a ďalších ovládajúcich osôb a opatrenia na zabezpečenie eliminácie zneužitia týchto práv vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

Dohody, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Emitentom

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

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

Historické a priebežné finančné údaje

Emitent vypracoval auditovanú individuálnu účtovnú závierku k 31. októbru 2025 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://www.logisone.eu/sk/dlhopisy>.

11.10 SÚDNE A ROZHODCOVSKÉ KONANIA

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

11.11 VÝZNAMNÁ ZMENA FINANČNEJ SITUÁCIE EMITENTA

Odo dňa zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta pripravenej v súlade so SAS k 31. októbru 2025 nenastali žiadne významné zmeny alebo skutočnosti vo finančnej alebo v obchodnej situácii Emitenta.

11.12 VÝZNAMNÉ ZMLUVY

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

Predpokladá sa, že Emitent uzavrie so spoločnosťami zo Skupiny Pro Partners zmluvy o pôžičke, na základe ktorých im poskytne časť výnosov z Dlhopisov formou úročených pôžičiek, resp. úverov. Okrem uvedeného neeviduje zmluvy uzatvorené mimo zvyčajného výkonu činnosti Emitenta, ktoré by mohli ovplyvniť schopnosť Emitenta splniť si svoje záväzky voči Majiteľom Dlhopisov.

12. INFORMÁCIE O RUČITEĽOVI

12.1 ŠTATUTÁRNY AUDÍTOR

Konsolidované účtovné závierky Ručiteľa k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2024, zostavené v súlade s IFRS, overil audítor FS Consulting, s.r.o., so sídlom Cintorínska 21, 811 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 44 733 780, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 69811/B, zapísaná v zozname Úradu pre dohľad nad výkonom auditu (UDVA) pod číslom licencie 342. Výroky audítora k týmto účtovným závierkam boli bez výhrad.

12.2 INFORMÁCIE O RUČITEĽOVI

História a vývoj Ručiteľa

Ručiteľ s obchodným menom Pro Partners Holding, a.s. vznikol splynutím pôvodnej spoločnosti Pro Partners Holding, a.s. (IČO: 35 831 014) a Pro Partners Asset Management, a.s. (IČO: 31 562 591) na základe zmluvy o splynutí zo dňa 16. apríla 2015. Dňa 24. apríla 2015 bol Ručiteľ zaregistrovaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 6132/B.

Základné údaje o Ručiteľovi

Obchodné meno:	Pro Partners Holding, a.s.
Miesto registrácie:	Slovenská republika, Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 6132/B
IČO:	47 257 521
LEI:	097900BGMJ0000059415
Vznik Ručiteľa:	Ručiteľ vznikol dňa 24. apríla 2015 zápisom do Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III.
Doba trvania:	Ručiteľ bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Ručiteľ bol založený ako akciová spoločnosť zmluvou o splynutí zo dňa 16. apríla 2015. Aktuálne znenie zakladateľskej listiny je zo dňa 28. mája 2021. Aktuálne znenie stanov bolo vydané 13. decembra 2016.
Základné imanie:	10 056 942,91 EUR
Právna forma a právny poriadok:	akciová spoločnosť založená a existujúca podľa práva Slovenskej republiky
Sídlo:	Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, Slovenská republika
Webové sídlo Ručiteľa:	www.propartnersholding.sk
Telefónne číslo:	+421 2 3352 6969
Predmet činnosti:	Ručiteľ je právnickou osobou založenou na účely podnikania. Predmet podnikania Ručiteľa je uvedený v článku III. Predmet podnikania stanov Ručiteľa (predmet podnikania bližšie v časti 12.3 Základného prospektu „Prehľad podnikateľskej činnosti Ručiteľa“).
Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Ručiteľ vykonáva svoju činnosť:	Ručiteľ vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä, nie však výlučne nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení): – zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov; – zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov; – zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), v znení neskorších predpisov; – zákon č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách v znení neskorších predpisov; a – zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov

Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa

Ručiteľ nie je k dátumu vyhotovenia Základného prospektu platobne neschopný, ani k tomuto dňu neeviduje žiadne nesplatené a zároveň splatné úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb. Od dátumu zostavenia auditovanej

konsolidovanej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2024 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa. K dátumu vyhotovenia tohto Základného prospektu neudelila Ručiteľovi na žiadosť Ručiteľa alebo v spolupráci s ním ratingové hodnotenie žiadna ratingová agentúra.

12.3 PREHLAD PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI

Hlavné činnosti Ručiteľa

Ručiteľ predstavuje materskú spoločnosť Skupiny Pro Partners. Zaoberá sa najmä riadiacou, koordinačnou a kontrolnou činnosťou. Okrem týchto činností sa venuje získavaniu externých zdrojov financovania pre financovanie podnikateľských aktivít Skupiny Pro Partners ako celku prostredníctvom čerpania úverov z bankových inštitúcií, prijímania pôžičiek, vydávania zmieniek či emitovania dlhopisov. Takto získané finančné prostriedky Ručiteľ podľa potreby poskytuje vo forme úverov a pôžičiek spoločnostiam Skupiny Pro Partners, financuje nové investičné projekty alebo využíva na refinancovanie súčasne využívaného dlhového financovania. Ručiteľ takisto zastrešuje projekty v oblasti private equity a činnosti v oblastiach projektového financovania, obchodovania s nehnuteľnosťami, vrátane ich prenajímania, správy a vymáhania pohľadávok, venture a mezanínového kapitálu. V neposlednom rade je Ručiteľ zodpovedný za tvorbu strategických plánov, celkový rozvoj Skupiny Pro Partners a jej expanziu na zahraničné trhy.

Hlavné trhy

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

Štruktúra a očakávané financovanie Ručiteľa

Ručiteľ je financovaný najmä z vnútro-skupinových pôžičiek, úverov, dlhopisov a z podielov na zisku. Ručiteľ mal ku dňu zostavenia auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky k 30. júnu 2025 externé bankové úvery poskytnuté na financovanie jeho rozvojových aktivít a prevádzkových potrieb vo výške 13,26 mil. EUR a vydané dlhopisy vo výške 46,04 mil. EUR.

12.4 ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA

Pozícia Ručiteľa v Skupine Pro Partners

Ručiteľ je najvyššou ovládajúcou entitou spoločností v Skupine Pro Partners.

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené spoločnosti, v ktorých má Ručiteľ najmenej 50 % priamy podiel na základnom imaní k 30. júnu 2025 (údaje podľa neauditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa):

Názov spoločnosti	Podiel na základnom imaní	Aktíva (v EUR)	Vlastné imanie (v EUR)	Prevádzkový zisk (v EUR)
IAD Investments, správ. spol. a. s. ⁽¹⁾	85,00 %	15 089 241	8 741 984	3 889 465
MRT Plus TOV	60,00 %	4 487 690	1 648 015	301 399
Energy BB, s. r. o.	50,00 %	2 382 425	- 23	- 151 394
Wellness Invest, a. s.	100,00 %	13 604 779	7 714 144	- 234 351
SIBAREAL properties a. s.	80,00 %	39 569 888	3 029 764	- 810 710
BURINVEST, s. r. o.	100,00 %	3 059 529	3 050 896	53 508
SIBAREAL a. s. ⁽²⁾	100,00 %	12 638 253	614 442	- 281 985
Hemo Lutsk TOV	60,00 %	1 380 796	1 123 828	- 63 335
Hemo Medika Kharkov TOV	88,00 %	1 242 760	702 319	- 159 035
Pure Energy Slovakia, s. r. o.	100,00 %	1 116 764	168 434	37 616
ProDiagnostic Center TOV	90,00 %	1 225 161	1 765 479	- 293 064
Pro Partners Development, s. r. o.	100,00 %	12 621 575	1 430 230	8 026

Poznámky:

(1) Spoločnosť IAD Investments vlastní 34, 69 % podiel v spoločnosti Stabilita d.d.s., a.s.

(2) Majetková účasť nadobudnutá v septembri 2025.

Organizačná štruktúra Skupiny Pro Partners

Organizačná štruktúra Skupiny Pro Partners je uvedená v časti 11.4 Základného prospektu.

Závislosť Ručiteľa od subjektov zo Skupiny Pro Partners

Ručiteľ je závislý na spoločnostiach Skupiny Pro Partners, čo vyplýva z vlastníctva tak väčšinových, ako aj menšinových podielov v niekoľkých podnikateľských subjektoch. Ručiteľ predovšetkým drží, spravuje prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach zo Skupiny Pro Partners. Z tohto dôvodu je Ručiteľ do významnej miery závislý od príjmov z dividend a prípadne úrokov z pôžičiek poskytnutých dcérskym spoločnostiam, pričom tieto príjmy závisia od úspešnosti podnikania jeho dcérskych spoločností.

12.5 POPIS SKUPINY PRO PARTNERS

História a vývoj Skupiny Pro Partners

Ručiteľ vznikol splynutím spoločností Pro Partners Holding, a.s. (IČO: 35 831 014) a Pro Partners Asset Management, a.s. (IČO: 31 562 591). Pôvodná spoločnosť Pro Partners Holding, a.s. predstavovala materskú spoločnosť holdingu, ktorá zabezpečovala predovšetkým riadiacu a koordinačnú činnosť, ako aj zodpovedala za tvorbu strategických plánov. Investičná spoločnosť bola založená s cieľom investovať v oblasti private equity. Zameriavala sa na vyhľadávanie investičných príležitostí na slovenskom trhu bez obmedzenia ich charakteru alebo ekonomického sektora. V rámci skupiny spravovala aktíva v objeme približne 120 mil. EUR, pričom zamestnávala približne 400 zamestnancov v rámci svojich dcérskych spoločností. Okrem iných spoločností zastrešovala aj spoločnosť Pro Partners Asset Management, a.s., s ktorou nakoniec došlo v prvom štvrtroku 2015 k splnutiu.

Spoločnosť Pro Partners Asset Management, a.s. patrila do portfólia pôvodnej holdingovej spoločnosti Pro Partners Holding, a.s., pričom zastrešovala projekty v oblasti private equity a činnosti v oblastiach projektového financovania, obchodovania s nehnuteľnosťami vrátane ich prenajímania, správy a vymáhania pohľadávok, venture a mezanínového kapitálu. V rámci investičných projektov realizovaných v rámci pôvodnej skupiny zabezpečovala spoločnosť Pro Partners Asset Management, a.s. financovanie týchto investičných projektov (okrem iného aj formou zmeniek), ako aj projektové riadenie a ďalšie podporné služby.

Hlavné činnosti Skupiny Pro Partners

Aktivity Skupiny Pro Partners sú rozdelené do nasledovných odvetví:

- Asset manažment;
- Logistika a Industrial (Logis One);
- Rezidenčný development;
- Sektor voľného času (Leisure);
- Energy transition;
- Zdravotníctvo.

Hlavné trhy Skupiny Pro Partners

Skupina Pro Partners pôsobí na trhu v Slovenskej republike, Českej republike, Chorvátsku, Poľsku, Maďarsku a Ukrajine.

Projekty Skupiny Pro Partners

Financie

Aktivity sú realizované prostredníctvom správcovskej spoločnosti IAD Investments, ktorá je najstaršou slovenskou správcovskou spoločnosťou, pôsobiaca v CEE regióne, založenou v roku 1991. Kombinovaná správa aktív na slovenskom a českom trhu prevyšuje 2,8 mld. EUR. Spravuje podielové fondy, realitné fondy a alternatívne fondy. Ponúka 17 podielových fondov, individuálnu správu portfólia, ako aj sporiace programy. Nehnuteľnosti v realitných fondoch sa nachádzajú na území Slovenskej republiky, Českej republiky, Maďarska, Poľska a Chorvátska.

Pod IAD Investments patrí aj STABILITA, d.d.s., a.s., dôchodková správcovská spoločnosť (tretí pilier), ktorej jedinou činnosťou je vytváranie a správa doplnkových dôchodkových fondov, vytváraných z príspevkov zamestnávateľov a z príspevkov účastníkov doplnkového dôchodkového sporenia. Obsluhuje viac ako 130 000 klientov a spolupracuje s viac ako 7 000 zamestnávateľmi.

Logistika a priemyselné parky (Logis One)

Nový sektor Logis One bol vytvorený s cieľom zjednotenia, rozpoznatelnosti a synergií projektov v oblasti priemyselných a logistických nehnuteľností v rámci IAD Investments v regióne strednej Európy, pričom v súčasnosti prenajímateľná plocha (GLA) v existujúcich a rozpracovaných priemyselných parkoch predstavuje cca 1 mil. m².

Akvízia a aktívny rozvoj pozemkov s cieľom pripraviť ich na development logistických centier. Pod uvedený segment patrí aj Projekt Valaliky, pozemky ktorého tvoria zabezpečenie Dlhopisov.

Real Estate

Real Estate sektor zastrešujú spoločnosti SIBAREAL, a. s. a SIBAREAL properties, a. s., ktorých hlavnou činnosťou je development real estate projektov, vrátane prípravy, realizácie a predaja stavebných pozemkov, bytových domov / apartmánových domov / rodinných domov, dopravných stavieb, zariadení pre rekreačno-sportové aktivity, polyfunkčných objektov a logistických centier.

Cieľom Skupiny Pro Partners je zapojiť sa do aktivít týkajúcich sa sektora nájomného bývania, tak komerčného, ako aj štátom podporovaného, so zameraním na rozvoj dostupných bytových a apartmánových projektov v lokalitách, v ktorých spoločnosti Skupiny Pro Partners disponujú pozemkami. Zámerom Skupiny Pro Partners je tiež inkorporácia princípov udržateľnosti a moderných technológií do rezidenčných projektov s cieľom znížiť energetickú náročnosť a zvýšiť atraktivitu pre klientov.

Sektor voľného času (Leisure)

Sektor voľného času sa zameriava na (i) vývoj nových služieb a prevádzkových modelov, ktoré zvyšujú atraktivnosť existujúcich entít pre klientov; (ii) vytváranie synergií s rezidenčným developmentom, napríklad prostredníctvom ponuky rekreačných nehnuteľností alebo doplnkových služieb pre obyvateľov a (iii) vyhľadávanie nových príležitostí na trhu s voľnočasovými aktivitami najmä v regiónoch, kde už majú spoločnosti Skupiny Pro Partners silnú pozíciu.

Obnoviteľné zdroje

Skupina Pro Partners vstúpila v roku 2022 do spoločnosti FUERGY Industries, j. s. a. a nastúpila tak na vlnu trendu výraznej automatizácie a ekologizácie energetiky, agregácie elektrickej energie a rozvoja trhu batériových úložísk. Zameriava sa na inštaláciu a prevádzku systémov na ukladanie energie z batérií (BESS) a ďalší rozvoj fotovoltaiiky v kombinácii so systémami BESS. Predmetom činnosti sú regulované podporné služby, neregulované podporné služby (flexibilita), agregácia flexibility, cenové arbitráže, lokálne distribučné siete, energetické spoločenstvá, využívanie synergií v rámci Skupiny Pro Partners inštaláciou systémov BESS a fotovoltaiických systémov (FV) v nehnuteľnostiach v rámci spoločností v Skupine Pro Partners.

Skupina Pro Partners založila holdingovú spoločnosť Pure Energy, a. s. s cieľom riadenia projektov v energetike, ktorá sa zameriava predovšetkým na development a prevádzku zelených projektov a energetické poradenstvo pre ostatné projekty v rámci Skupiny Pro Partners.

Zdravotníctvo

Skupina Pro Partners rozvíja svoje aktivity v sektore zdravotníctva na ukrajinskom a chorvátskom trhu.

Na ukrajinskom trhu sa zaoberá projektom na vybudovanie najväčšej siete kliník na Ukrajine zameraných na zobrazovaciu diagnostiku, laboratórnu diagnostiku a onkológiu. Na východnej Ukrajine vlastní Skupina Pro Partners 5 rádiologických diagnostických centier a laboratórne pracovisko. Na západnej Ukrajine činnosť Skupiny Pro Partners zastrešuje spoločnosť MRT Plus, najväčšia ukrajinská diagnostická spoločnosť v portfóliu Skupiny Pro Partners, ktorá prevádzkuje 5 pracovísk magnetickej rezonancie a 2 pracoviská počítačovej tomografie. Ďalší projekt pracoviska obrazovej diagnostiky je aktuálne v realizácii. Na južnej Ukrajine Skupina Pro Partners prevádzkuje laboratórne pracovisko. Uvedené diagnostické centrá a laboratórne pracoviská fungujú predovšetkým na úhradách za výkony od samoplacov.

Na chorvátskom trhu má projekt vybudovania siete kliník zameraných na diagnostiku, neurológiu a ortopédiu, prevádzkuje centrálnu kliniku nachádzajúca sa v centre Záhrebu a poskytuje zdravotnícke služby v špecializáciách: rádiológia (MR a RTG), neurochirurgia, ortopédia, fyzikálna medicína a rehabilitácia, neurológia a estetická medicína. **Strategické zábery Skupiny Pro Partners**

Zámerom Skupiny Pro Partners je posilňovanie pozície najväčšieho nezávislého správcu aktív prostredníctvom fondov kolektívneho investovania, nepatriaceho pod bankovú skupinu, vrátane expanzie na zahraničné trhy, zameranie sa na rozvoj a investície do zdravotníckych projektov na chorvátskom trhu.

12.6 INFORMÁCIE O TRENDCH

Od dátumu poslednej zverejnenej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2024 pripravenej v súlade s IFRS nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vyhládok Ručiteľa a Skupiny Pro Partners alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii Emitenta a Skupiny Pro Partners s výnimkou (i) možného negatívneho dopadu vojny na Ukrajine; (ii) dopadu kolísavých cien vstupov potrebných na realizáciu Projektu Valaliky a všeobecne rastúcich nákladov; (iii) nestabilného prostredia očakávaných mier výnosnosti, a s tým súvisiacimi potenciálnymi rizikami a (iv) významných a negatívnych dopadov súvisiacich s rastúcimi bariérami v oblasti medzinárodného obchodu a hroziacou obchodnou vojnou medzi USA a Európskou úniou, ktorých dopad momentálne Ručiteľ nie je schopný presnejšie kvantifikovať, pričom uvedené riziká môžu mať vplyv negatívny dopad na finančnú situáciu Ručiteľa a výsledky hospodárenia Ručiteľa a Skupiny Pro Partners. Okrem udalostí uvedených vyššie sa nevyskytli žiadne nedávne udalosti, týkajúce sa Emitenta a Ručiteľa, ktoré sú v podstatnom rozsahu relevantné pre vyhodnotenie platobnej schopnosti Emitenta a Ručiteľa.

12.7 PROGNOZY ALEBO ODHADY ZISKU

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

12.8 SPRÁVNE, RIADIACE A DOZORNÉ ORGÁNY

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

Členovia riadiacich a dozorných orgánov Ručiteľ'a

Valné zhromaždenie Ručiteľ'a

Valné zhromaždenie spoločníkov je najvyšším orgánom Ručiteľ'a. Do pôsobnosti valného zhromaždenia patrí zmena stanov, ak zákon neustanovuje inak, rozhodnutie o zvýšení a znížení základného imania, o poverení predstavenstva zvýšiť základné imanie podľa § 210 Obchodného zákonníka a vydanie prioritných dlhopisov alebo vymeniteľných dlhopisov, voľba a odvolanie členov dozornej rady a iných orgánov určených stanovami, s výnimkou členov dozornej rady volených a odvolávaných podľa § 200 Obchodného zákonníka, schválenie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky, rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát a určení tantiém, rozhodnutie o premene akcií vydaných ako listinné cenné papiere na zaknihované cenné papiere a naopak, rozhodnutie o zrušení Ručiteľ'a a o zmene právnej formy, rozhodnutie o skončení obchodovania s akciami Ručiteľ'a na burze a rozhodnutie o tom, že Ručiteľ' prestáva byť verejnou akciovou spoločnosťou, rozhodovanie o schválení zmluvy o prevode podniku alebo zmluvy o prevode časti podniku a rozhodnutie o ďalších otázkach, ktoré zákon alebo stanovy zahŕňajú do pôsobnosti valného zhromaždenia.

Predstavenstvo Ručiteľ'a

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Ručiteľ'a, ktorý riadi činnosť Ručiteľ'a a koná v jeho mene. Predstavenstvo rozhoduje o všetkých záležitostiach Ručiteľ'a, pokiaľ nie sú Obchodným zákonníkom alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti valného zhromaždenia alebo dozornej rady. Predstavenstvo rozhoduje väčšinou hlasov všetkých jeho členov. O priebehu zasadania predstavenstva a o jeho rozhodnutiach sa vyhotovujú zápisnice podpísané predsedom predstavenstva a zapisovateľom. Predstavenstvo má najmenej troch členov, z toho jedného predsedu predstavenstva. V mene Ručiteľ'a je oprávnený konať každý člen predstavenstva samostatne. Za spoločnosť podpisujú členovia predstavenstva tak, že k napísanému alebo vytlačenému obchodnému menu spoločnosti, menu, priezvisku a označeniu funkcie pripojí podpisujúci člen predstavenstva svoj podpis. Členov predstavenstva volí a odvoláva dozorná rada na dobu päť rokov. Dozorná rada zároveň určí, ktorý z členov predstavenstva je predsedom predstavenstva.

Členovia predstavenstva Ručiteľ'a sú nasledovné osoby:

Meno	Rok vymenovania
Ing. Tomáš Zedníček (predseda)	2025
Petr Matovič	2025
Ing. Vanda Vránska	2025

Kontaktnou adresou členov predstavenstva je sídlo Ručiteľ'a Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, Slovenská republika.

Dozorná rada Ručiteľ'a

Dozorná rada dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Ručiteľ'a. Dozorná rada musí mať najmenej troch členov. Členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie. Ak má Ručiteľ' viac ako 50 zamestnancov v hlavnom pracovnom pomere v čase voľby, dve tretiny členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie a jednu tretinu zamestnanci Ručiteľ'a. Členovia dozornej rady sa volia na dobu päť rokov. Členom dozornej rady môže byť len fyzická osoba. Člen dozornej rady nesmie byť zároveň členom predstavenstva, prokuristom alebo osobou oprávnenou podľa zápisu v obchodnom registri konať v mene Ručiteľ'a.

Členovia predstavenstva Ručiteľ'a sú nasledovné osoby:

Meno	Rok vymenovania
Ing. Rastislav Danišek (predseda)	2020
Ing. Róbert Bartek	2020
Ing. Miroslav Vester, PhD.	2020

Kontaktnou adresou členov dozornej rady je sídlo Ručiteľ'a Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, Slovenská republika.

Konflikty záujmov správnych, riadiacich a dozorných orgánov

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

12.9 AKCIONÁRI

Ovládanie Ručiteľ'a

Akciónárom a ovládajúcou osobou Ručiteľ'a je spoločnosť Aspius holding, s.r.o., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 54 256 283, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 156816 /B. Táto spoločnosť vlastní 99,90 % akcií Ručiteľ'a. Zvyšných 0,10 % akcií vlastní slovenské fyzické osoby. Spoločnosť Aspius holding, s.r.o. pôsobí výlučne ako holdingová spoločnosť, t. j.

pôsobí s cieľom držať akcie v dcérskej spoločnosti a zároveň nevykonáva žiadnu obchodnú či podnikateľskú činnosť. Táto spoločnosť rovnako nevykonáva ani žiadne operácie s finančnými aktívami.

Charakter ovládania Ručiteľa zo strany jeho akcionárov vyplýva z práv a povinností akcionárov, 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 akcionárov 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.

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

Historické a priebežné finančné údaje

Za rok končiaci 31. decembra 2023 a za rok končiaci 31. decembra 2024 vypracoval Ručiteľ konsolidované účtovné závierky v súlade s IFRS, ktoré boli overené audítormi. Správy audítora tvoria súčasť týchto účtovných závierok Ručiteľa.

Ručiteľ vypracoval neauditovanú konsolidovanú účtovnú závierku k 30. júnu 2025 v súlade so SAS.

Všetky tieto finančné údaje Ručiteľa sú dostupné v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://www.logisone.eu/sk/dlhopisy>.

Prehľad finančných záväzkov Ručiteľa

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

12.11 SÚDNE A ROZHODCOVSKÉ KONANIA

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.

12.12 VÝZNAMNÁ ZMENA FINANČNEJ SITUÁCIE RUČITEĽA

Odo dňa zostavenia auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2024 v súlade s IFRS nenastali žiadne významné zmeny alebo skutočnosti vo finančnej alebo v obchodnej situácii Ručiteľa.

12.13 VÝZNAMNÉ ZMLUVY

Ručiteľ neeviduje žiadne významné zmluvy mimo bežného výkonu svojej podnikateľskej činnosti. Nepredpokladá sa, že Ručiteľ uzavrie mimo bežného výkonu svojej podnikateľskej činnosti akúkoľvek zmluvu, ktorá by mohla viesť ku vzniku záväzku alebo nároku ktoréhokoľvek člena Skupiny Pro Partners, ktorý by bol podstatný pre schopnosť Ručiteľa plniť si svoje záväzky voči Majiteľom Dlhopisov.

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

13. ZÁKLADNÝ POPIS ZDAŇOVANIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

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

Počínajúc zdaňovacím obdobím, ktoré začína 1. januára 2025 sú v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov (ďalej len **Zákon o dani z príjmov**) vo všeobecnosti príjmy právnických osôb zdaňované sadzbou 21 % s výnimkou právnických osôb, ktorých zdaniteľné príjmy neprevyšujú sumu 100 000 EUR, ktoré sú zdaňované sadzbou 10 % a s výnimkou právnických osôb, ktorých príjmy prevyšujú sumu 5 000 000 EUR, ktoré sú zdaňované sadzbou 24 %. Príjmy fyzických osôb sú zdaňované sadzbou 19 % s výnimkou, ak ide o príjmy prekračujúce v danom roku 176,8-násobok životného minima platného k 1. januáru príslušného roka, ktoré sú zdaňované sadzbou 25 %.

13.1 DAŇ Z PRÍJMU Z VÝNOSOV (ÚROKOVÝ PRÍJEM)

Podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov:

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

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

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

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

V zmysle smernice Rady 2003/48/ES o zdanení príjmov z úspor v podobe výplaty úrokov a podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov, výplatu výnosov z Dlhopisov občanom iných členských štátov EÚ, závislých území alebo území tretích štátov uvedených v prílohe 4 a 5 Zákona o dani z príjmov nahlasuje Emitent miestne príslušnému správcovi dane a ten následne (raz ročne) správcovi dane príslušného členského štátu.

13.2 DAŇ Z PRÍJMU Z PREDAJA

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

Zisky z predaja Dlhopisov realizované fyzickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta – fyzickej osoby, sa všeobecne zahŕňajú do bežného základu dane z príjmov

fyzických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy a iné cenné papiere predané v jednotlivom zdaňovacom období nie je možné považovať za daňovo uznateľné. Ak fyzická osoba vlastní Dlhopisy prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu dlhšie ako jeden rok, príjem z predaja je oslobodený od dane z príjmov, okrem príjmu z predaja cenných papierov, ktoré boli obchodným majetkom fyzickej osoby.

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

13.3 ODVODY Z VÝNOSOV Z DLHOPISOV

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

14. PRÍLOHA

14.1 FORMULÁR RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Uvádza sa formulár Ručiteľského vyhlásenia:

RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

vo vzťahu k Logis One Košice finance s. r. o. ako emitentovi dlhopisov
s [•] úrokovým výnosom [•] % p. a. s celkovou menovitou hodnotou emisie do [•] EUR splatných v roku [•]

ISIN: [•]

Vzhľadom na to, že:

- (A) Spoločnosť Logis One Košice finance s. r. o., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 57 081 867, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 189626/B, LEI: 097900CAKA0000277783 (ďalej len **Emitent**), má v úmysle v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 20 000 000 EUR (slovom dvadsať miliónov eur) (ďalej len **Program**) v zmysle článku 8 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len **Nariadenie o prospekte**), vydať dlhopisy v zaknihovanej podobe a forme na doručiteľa s [•] úrokovým výnosom vo výške [•] % p. a., splatnosťou v roku [•], s [•] s [•] s menovitou hodnotou každého dlhopisu [•] EUR, s celkovou menovitou hodnotou dlhopisov [do] [•] EUR, ISIN: [•] (ďalej len **Dlhopisy**);
- (B) Program bol schválený rozhodnutím jediného spoločníka Emitenta zo dňa [•] 2025 a rozhodnutím konateľov Emitenta zo dňa [•] 2025.
- (C) V súvislosti s Programom bol vypracovaný základný prospekt zo dňa [•]. novembra 2025 (ďalej len **Základný prospekt**), ktorý bol schválený Národnou bankou Slovenska;
- (D) **Pro Partners Holding, a.s.**, so sídlom Malý trh 2/A, 811 08, Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 257 521, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 6132/B, LEI: 097900BGMJ0000059415 (ďalej len **Ručiteľ**), v postavení Ručiteľa má záujem, aby boli Dlhopisy riadne vydané a záväzky z nich plnené;
- (E) Ručiteľ chce zabezpečiť záväzky Emitenta z Dlhopisov prostredníctvom ručiteľského vyhlásenia, ktoré je ďalej špecifikované nižšie (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**); a
- (F) Pojmy a výrazy, ktoré začínajú veľkým písmenom a ktoré sú použité, ale nie sú definované v Ručiteľskom vyhlásení, majú, pokiaľ nie je v Ručiteľskom vyhlásení uvedené inak, význam uvedený v Základnom prospekte.

1. RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE RUČITEĽA

- 1.1 Ručiteľ sa týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi Dlhopisov (v zmysle Základného prospektu), že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov zaplatí takú čiastku Zabezpečeného záväzku, ktorý nesplní Emitent okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta.
- 1.2 Na účely tohto Ručiteľského vyhlásenia sa za **Zabezpečené záväzky** považujú:
 - (i) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a výnos Dlhopisov, akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatenosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti povinností a/alebo záväzkov z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu);
 - (ii) pričom výška zabezpečenia Ručením Ručiteľom za Zabezpečené záväzky vyplývajúce z každého jednotlivého Dlhopisu bude obmedzená do výšky 1,30-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu.
- 1.3 Celková povinnosť Ručiteľa plniť na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia je obmedzená do celkovej maximálnej sumy [•] EUR (slovom [•] eur).

2. STATUS RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Závazky Ručiteľa vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené (od momentu, keď sa stanú vymáhateľné v zmysle bodu 1.1 vyššie), nepodriadené a nezabezpečené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

3. ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Ručiteľ týmto prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil so Základným prospektom, bude Základný prospekt dodržiavať a bude ním viazaný v znení všetkých jeho prípadných zmien a dodatkov.

4. PLATBY

4.1 Ručiteľ vykoná každú platbu na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia na účet Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov uvedený v písomnej výzve Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov.

4.2 Všetky platby vykonané Ručiteľom na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia budú vykonané bez akejkoľvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ibaže by tieto boli vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v deň výplaty danej čiastky (ďalej len **Deň výplaty**). Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty, Ručiteľ nebude povinný hradiť príjmom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov.

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 jazyku.

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

V [•], dňa [•]

Pro Partners Holding, a.s.

Meno: [•]

Funkcia: [•]

Emitent s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho.

V [•], dňa [•]

Logis One Košice finance s. r. o.

Meno: [•]

Funkcia: [•]

EMITENT

Logis One Košice finance s. r. o.
Malý trh 2/A
811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto
Slovenská republika

RUČITEĽ

Pro Partners Holding, a.s.
Malý trh 2/A
811 08 Bratislava
Slovenská republika

ARANŽÉR A VEDÚCI MANAŽÉR

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

ADMINISTRÁTOR, KOTAČNÝ AGENT A AGENT PRE VÝPOČTY

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

PRÁVNÝ PORADCA EMITENTA

BDO Legal s. r. o.
Pribinova 10
811 09 Bratislava – mestská časť Staré mesto
Slovenská republika

PRÁVNÝ PORADCA ARANŽÉRA

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

AUDÍTOR EMITENTA

TPA AUDIT, s.r.o.
Námestie Mateja Korvína 1
811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto
Slovenská republika

AUDÍTORI RUČITEĽA

FS Consulting, s.r.o.
Cintorínska 21
811 08 Bratislava
Slovenská republika