

## SÚHRN EMISIE

### A. Úvod a upozornenia

#### Upozornenia

Tento Súhrn emisie (**Súhrn**) by sa mal čítať ako úvod k Základnému prospektu zo dňa 16. marca 2020 (ďalej len **Prospekt**) v znení Dodatku č. 1 zo dňa 8. júna 2020 a Dodatku č. 2 zo dňa 3. novembra 2020, ktoré boli vypracované v súvislosti s dlhopisovým programom vo výške do 120 000 000 EUR pre dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením HB Reavis Holding S.A. (**Program**) spoločnosti HB REAVIS Finance SK VII s. r. o., so sídlom Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 52 843 114 (**Emitent**).

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

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

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

#### Úvod

Názov a ISIN Dlhopisov:	Dlhopisy HBR 2025 IV SK4000018586
Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta:	HB REAVIS Finance SK VII s. r. o., so sídlom Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 52 843 114, LEI: 097900CAB60000226468 <a href="http://www.hbreavis.com/hbreavisfinanceskVII">www.hbreavis.com/hbreavisfinanceskVII</a> telefónne číslo: +421 2 5830 3030
Orgán, ktorý schvaľuje Prospekt:	Národná banka Slovenska, Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava, e-mail: <a href="mailto:info@nbs.sk">info@nbs.sk</a> , telefónne číslo: +421 2 5787 1111
Dátum schválenia Prospektu:	Prospekt schválený rozhodnutím NBS zo dňa 19. marca 2020 Dodatok č. 1 schválený rozhodnutím NBS zo dňa 15. júna 2020 Dodatok č. 2 schválený rozhodnutím NBS zo dňa 10. novembra 2020

### B. 1 Kľúčové informácie o Emitentovi

#### Kto je Emitentom Dlhopisov?

Právna forma:	Emitent je spoločnosť s ručením obmedzeným, založená podľa práva a so sídlom v Slovenskej republike.
Hlavné činnosti:	Emitent je účelovou spoločnosťou založenou pre účely vydania Dlhopisov a jeho podnikateľské aktivity budú obmedzené na poskytovanie financovania v rámci Skupiny HB Reavis.
Hlavný spoločník:	Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je spoločnosť HB Reavis Group B.V. Emitent je nepriamo vlastnený a ovládaný spoločnosťou HB Reavis

	Holding S.A. (Ručiteľ), ktorá vlastní viac ako 99 % podiel a viac ako 99 % hlasovacích práv v spoločnosti HB Reavis Group B.V.
Konatelia:	Konateľmi Emitenta sú: Marián Herman Mgr. Peter Malovec Mgr. Peter Andrašina
Audítora:	Audítora Emitenta je Ing. Henrieta Molnárová, Narcisová 20, 979 01 Rimavská Sobota, Slovenská republika, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítora (SKAU) pod číslom licencie 651.

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

Výkaz ziskov a strát:	<b>Individuálny výkaz ziskov a strát pripravený v súlade so SAS (v EUR)</b>	<b>29.2.2020</b> (auditované)	<b>30.6.2020</b> (neauditované)
	Čistý obrat	-	-
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	- 292	- 3 777
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 292	- 3 777
Súvaha:	<b>Individuálna súvaha pripravená v súlade so SAS (v tis. EUR)</b>	<b>29.2.2020</b> (auditované)	<b>30.6.2020</b> (neauditované)
	Čistý finančný dlh (dlhodobý dlh plus krátkodobý dlh mínus hotovosť)	- 4 708	- 1 223
	<b>Aktíva spolu</b>	<b>4 986</b>	<b>1 223</b>
	Vlastné imanie spolu	4 708	1 223
Výkaz peňažných tokov:	<b>Individuálny výkaz peňažných tokov pripravený v súlade so SAS (v tis. EUR)</b>	<b>29.2.2020</b> (auditované)	<b>30.6.2020</b> (neauditované)
	Čisté peňažné toky z prevádzkových činností	0	- 3 681
	Čisté peňažné toky z investičných činností	0	0
	Čisté peňažné toky z finančných činností	- 12	4 904

### Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Emitenta?

- Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti;
- Kreditné riziko a závislosť Emitenta od Skupiny HB Reavis;
- Negatívne dopady vírusového ochorenia COVID-19 na Emitenta;
- Riziko stretu záujmov vlastníkov Emitenta a Majiteľov Dlhopisov;
- Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze.

## B. 2 Kľúčové informácie o Ručiteľovi

### Kto je Ručiteľom Dlhopisov?

Ručiteľ:	HB Reavis Holding S.A., so sídlom 21 rue Glesener, L-1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísanej v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg) pod číslom B 156287 (Ručiteľ), LEI: 5493008S3YTQJP20YS91.
----------	--

Právna forma:	Ručiteľ je akciovou spoločnosťou ( <i>société anonyme</i> ) založenou a existujúcou podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva.
Hlavné činnosti:	<p>Ručiteľ je holdingová spoločnosť Skupiny HB Reavis. Jeho predmetom činnosti je spravovať a financovať svoje dcérske spoločnosti; avšak sám nevykonáva významnú podnikateľskú činnosť.</p> <p>Skupina HB Reavis je jedným z mála plne integrovaných realitných developerov v Európe, zameriavajúc sa predovšetkým na kancelársky segment. Integrovaný obchodný model pokrýva všetky fázy procesu výstavby nehnuteľností – od výberu a nadobudnutia nehnuteľností až po proces plánovania a povoľovania, vlastnú vnútroskupinovú koncepciu produktov a navrhovanie produktov, riadenie výstavby a komercializáciu projektov prostredníctvom vlastného generálneho dodávateľa a tímu zodpovedného za prenájmy, až po správu majetku a objektov dokončených projektov a ich prípadný odpredaj.</p> <p>Skupina HB Reavis je aktívna na Slovensku, v Českej republike, Poľsku, Maďarsku, vo Veľkej Británii a v Nemecku.</p> <p>Skupina HB Reavis sa rozhodla neustále zlepšovať svoj integrovaný obchodný model prostredníctvom súboru strategických externých a interných iniciatív a urobila určité úpravy svojej obchodnej stratégie, konkrétne (i) posun z business-to-business (B2B) zamerania na business-to-consumer (B2C), (ii) zvýšenie zamerania na veľké business centrá (tzv. <i>hubs</i>) a (iii) ústup od zamerania sa výlučne na realitný development k zameraniu sa na prevádzkovateľa (poskytovateľom služieb) spolu s realitným developmentom.</p> <p>Obchodnej línie v rámci WaaS tvorí šesť pilierov, ktoré sú jednoznačne integrované a zamerané na zvýšenie spokojnosti používateľov a udržanie nájomcov, a to HubHub, Qubes, Symbiosy, Origameo a User Experience (UX) Bubbles.</p>
Hlavný akcionár:	Ručiteľ priamo vlastnený a ovládaný spoločnosťou Kennesville Holdings Limited so sídlom na Cypre, ktorej konečným vlastníkom a ovládajúcou osobou je pán Ivan Chrenko. Povaha ovládania Ručiteľa spoločnosťou Kennesville Holdings Limited je daná vlastníctvom 100 % podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa.
Členovia predstavenstva:	Členmi predstavenstva Ručiteľa sú: Isabel Schellenberg, manažér A Joel Cárdenas San Martin, manažér A Melanie Koch, manažér A Neil Fleming Ross, manažér A Liviu Constantin Rusu, manažér A Pavel Trenka, manažér B Ivan Chrenko, manažér B Marcel Sedlák, manažér B Marián Herman, manažér B Maarten J. Hulshoff, manažér C
Audítora:	Audítora Ručiteľa je spoločnosť PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, so sídlom 2 rue Gerhard Mercator, B.P.1443, L-1014 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva ( <i>Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg</i> ) pod číslom B 65477

## Aké sú hlavné finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa?

Výkaz ziskov a strát:	<b>Auditovaný konsolidovaný výkaz ziskov a strát pripravený v súlade s IFRS (v mil. EUR)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	
	Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku <b>Prevádzkový zisk</b> Finančné náklady, netto <b>Zisk pred zdanením</b> Daňový výnos / (náklad) <b>Čistý zisk za účtovné obdobie</b>	60,6 (26,4) 34,2 <b>486,8</b> (30,1) <b>456,7</b> (90,2) <b>366,5</b>	62,1 (24,1) 38,0 <b>197,9</b> (46,3) <b>151,6</b> (31,5) <b>120,1</b>	
	<b>Neauditovaný konsolidovaný výkaz ziskov a strát pripravený v súlade s IAS 34 (v mil. EUR)</b>	<b>30.6.2020</b>	<b>30.6.2019</b>	
	Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného nehnuteľného majetku Priame prevádzkové náklady z investičného nehnuteľného majetku Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku <b>Prevádzkový zisk</b> Finančné náklady, netto <b>Zisk pred zdanením</b> Daňový výnos / (náklad) <b>Čistý zisk za účtovné obdobie</b>	23,2 (13,2) 10,0 <b>(125,7)</b> (57,0) <b>(182,7)</b> 39,1 <b>(143,6)</b>	30,9 (14,7) 16,2 <b>191,5</b> (10,9) <b>180,6</b> (39,3) <b>141,3</b>	
Súvaha:	<b>Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii pripravený v súlade s IFRS (v mil. EUR)</b>	<b>30.6.2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Investičný nehnuteľný majetok – používaný alebo voľný Investičný nehnuteľný majetok – rozostavaný <b>Dlhodobé aktíva</b> Krátkodobé aktíva <b>AKTÍVA</b>  <b>VLASTNÉ IMANIE SPOLU</b> Dlhodobé záväzky Krátkodobé záväzky <b>ZÁVÄZKY</b> <b>ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE</b>	(neauditované) 1 113,4 1 455,2 <b>2 632,9</b> 293,2 <b>2 926,1</b>  <b>1 374,7</b> 1 170,8 380,6 <b>1 551,4</b> <b>2 926,1</b>	(auditované) 522,6 1 880,3 <b>2 466,3</b> 574,0 <b>3 040,3</b>  <b>1 593,4</b> 956,3 490,6 <b>1 446,9</b> <b>3 040,3</b>	(auditované) 622,8 1 043,6 <b>1 813,3</b> 536,6 <b>2 349,9</b>  <b>1 258,1</b> 708,9 382,9 <b>1 091,8</b> <b>2 349,9</b>
Výkaz peňažných tokov:	<b>Auditovaný konsolidovaný výkaz peňažných tokov pripravený v súlade s IFRS (v mil. EUR)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	
	Čisté peňažné toky z prevádzkových činností Čisté peňažné toky z investičných činností Čisté peňažné toky z finančných činností	(68,9) (318,9) 335,3	(44,4) (199,9) 138,4	
	<b>Neauditovaný konsolidovaný výkaz peňažných tokov pripravený v súlade s IAS 34 (v mil. EUR)</b>	<b>30.6.2020</b>	<b>30.6.2019</b>	
	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti Čisté peňažné toky z investičnej činnosti Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	16,1 (200,7) 249,2	(6,6) (104,9) 103,8	

### Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Ručiteľa?

- Skupina HB Reavis čelí rizikám vo vzťahu k jej developerským aktivitám;
- Negatívne dopady vírusového ochorenia COVID-19 na Ručiteľa a Skupinu HB Reavis;
- Riziko nepriaznivej makroekonomickej a politickej situácie s ohľadom na geografickú koncentráciu;
- Skupina HB Reavis je vystavená riziku v dôsledku výšky a podmienok svojho dlhového financovania;
- Skupina HB Reavis je vystavená rizikám spojených s nedostatočnou likviditou svojho portfólia;
- Skupina HB Reavis môže čeliť nárokom zo súdnych sporov, nárokom zo zodpovednosti a iným sporom.

### Aké sú kľúčové charakteristiky Dlhopisov?

Druh, forma, ISIN:	Druh dlhopisov je: nepodriadené a zabezpečené Dlhopisy, vo forme na doručiteľa, v zaknihovanej podobe registrované v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s. Názov Dlhopisov: Dlhopisy HBR 2025 IV, ISIN: SK4000018586.
Mena, menovitá hodnota, splatnosť:	Dlhopisy sú vydané v mene EUR. Menovitá hodnota: 1 000 EUR Celkový objem emisie: 10 000 000 EUR, počet vydaných cenných papierov: 10 000. Splatnosť: 24. marca 2025
Výplata úrokov:	3,35 % p. a., ročne, Act/Act ISDA
Výplata Dlhopisov:	Výplata Menovitej hodnoty pri splatnosti. S Dlhopismi nie sú spojené žiadne práva na ich výmenu za akékoľvek iné cenné papiere a ani žiadne predkupné práva (práva na prednostné upísanie) na akékoľvek cenné papiere. Majiteľ Dlhopisov má v súlade s Podmienkami (ako je tento pojem definovaný v Prospekte) právo na splatenie Menovitej hodnoty, vyplatenie výnosu, právo na účasť a na rozhodovanie na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný v Prospekte) a práva vyplývajúce z Ručenia. Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení podľa platných právnych predpisov, najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch. S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.
Status záväzkov:	Záväzky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Ručenia), ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie ( <i>pari passu</i> ) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie ( <i>pari passu</i> ) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a obdobne zabezpečenými záväzkami Emitenta s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.
Obmedzenie prevoditeľnosti:	Dlhopisy sú voľne prevoditeľné.

### Kde sa bude obchodovať s Dlhopismi?

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

### Existuje záruka spojená s Dlhopismi?

Povaha a rozsah záruky:	Závazky z Dlhopisov budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov do celkovej výšky 180 000 000 EUR a vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,5-násobku menovitej hodnoty daného Dlhopisu.
-------------------------	---

### Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Dlhopisy?

<ul style="list-style-type: none"><li>– Riziko spojené s výkyvmi na trhoch s finančnými nástrojmi v regióne;</li><li>– Riziko vzťahujúce sa na Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou;</li><li>– Riziko zvýšenia objemu dlhového financovania Ručiteľa alebo oslabenia zabezpečenia;</li><li>– Závazky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené.</li></ul>
--

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

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

Všeobecné podmienky a predpokladané lehoty ponuky:	<p>Dlhopisy budú ponúkané verejnou ponukou v Slovenskej republike.</p> <p>Ponuka je určená fyzickým a právnickým osobám od 8. marca 2021 do 19. marca 2021, pričom Dátum vysporiadania bude 22. marca 2021 (Dátum Emisie).</p> <p>Objednávky budú môcť investori zadávať prostredníctvom Vedúceho manažéra. Minimálna výška objednávky je 3 000 EUR. Maximálna výška objednávky nebola stanovená.</p> <p>Objednávky budú uspokojované podľa času ich prijatia Vedúcim manažérom, pričom po naplnení Celkového objemu emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené.</p> <p>Emisný kurz: 100,00 %</p>
Odhad poplatkov účtovaných investorovi:	V súvislosti s upísaním Dlhopisov budú investorom účtované poplatky vo výške 1,25 % z Menovitej hodnoty Dlhopisov.

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

Opis subjektu ponúkajúceho cenné papiere a/alebo žiadajúceho o prijatie cenných papierov na obchodovanie na regulovanom trhu:	Ponuku bude vykonávať a o prijatie cenných papierov na obchodovanie požiada Vedúci manažér – Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 27 Bratislava, založená ako akciová spoločnosť v Slovenskej republike, ktorá je držiteľom bankovej licencie a je slovenskou bankou (úverovou inštitúciou) v zmysle zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
---	--

---

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

Použitie a odhadovaná čistá suma výnosov:	Odhadovaný čistý výnos z emisie Dlhopisov vo výške 9 900 000 EUR bude použitý na bežné financovanie obchodných aktivít Emitenta a/alebo Skupiny HB Reavis, pričom uvedené je zároveň dôvodom ich ponuky. Celkový objem emisie nemusí byť dodržaný.
Uzavretie zmluvy o upísaní:	So žiadnymi subjektmi nebolo dohodnuté upísovanie emisie Dlhopisov na základe pevného záväzku. Zmluva o umiestnení bez pevného záväzku medzi Emitentom a Vedúcim manažérom bola podpísaná 3. marca 2021.
Konflikty záujmov:	Pri ponuke Dlhopisov môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúceho manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov a na druhej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom.