

SÚHRN EMISIE

A. Úvod a upozornenia

Upozornenia

Tento Súhrn emisie (**Súhrn**) by sa mal čítať ako úvod k Základnému prospektu zo dňa 12. novembra 2021 (ďalej len **Prospekt**), ktorý bol vypracovaný v súvislosti s dlhopisovým programom vo výške do 200 000 000 EUR pre dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením HB Reavis Holding S.A. (**Program**) spoločnosti HB REAVIS Finance SK IX s. r. o., so sídlom Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 54 192 731, LEI: 097900CAKA0000062540, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 156578/B (**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 2026 IV SK4000020459
Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta:	HB REAVIS Finance SK IX s. r. o., so sídlom Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 54 192 731 Webové sídlo: https://hbreavis.com/bond/hb-reavis-finance-sk-ix/ Telefónne číslo: +421 2 5830 3030
Orgán, ktorý schvaľuje Prospekt:	Národná banka Slovenska, Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava, e-mail: info@nbs.sk , telefónne číslo: +421 2 5787 1111 (NBS)
Dátum schválenia Prospektu:	Prospekt schválený rozhodnutím NBS zo dňa 22. novembra 2021

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 Holding S.A. (Ručiteľ). Ručiteľ ovláda Skupinu HB Reavis.
Konatelia:	Konateľmi Emitenta sú: Mgr. Peter Malovec Ing. Peter Pecník

Audítor:	Audítorom Emitenta je Ing. Henrieta Molnárová, Narcisová 20, 979 01 Rimavská Sobota, Slovenská republika, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 651.
----------	--

Aké sú hlavné finančné informácie týkajúce sa Emitenta?

Výkaz ziskov a strát:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Individuálny výkaz ziskov a strát pripravený v súlade so SAS (v EUR)</th> <th>10.11.2021 (auditované)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čistý obrat</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Náklady na hospodársku činnosť</td> <td>- 800</td> </tr> <tr> <td>Náklady na finančnú činnosť</td> <td>- 8</td> </tr> <tr> <td>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</td> <td>- 808</td> </tr> </tbody> </table>	Individuálny výkaz ziskov a strát pripravený v súlade so SAS (v EUR)	10.11.2021 (auditované)	Čistý obrat	-	Náklady na hospodársku činnosť	- 800	Náklady na finančnú činnosť	- 8	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 808
Individuálny výkaz ziskov a strát pripravený v súlade so SAS (v EUR)	10.11.2021 (auditované)										
Čistý obrat	-										
Náklady na hospodársku činnosť	- 800										
Náklady na finančnú činnosť	- 8										
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 808										
Súvaha:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Individuálna súvaha pripravená v súlade so SAS (v EUR)</th> <th>10.11.2021 (auditované)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Finančné účty</td> <td>4 192</td> </tr> <tr> <td>Aktíva spolu</td> <td>4 192</td> </tr> <tr> <td>Spolu vlastné imanie a záväzky</td> <td>4 192</td> </tr> </tbody> </table>	Individuálna súvaha pripravená v súlade so SAS (v EUR)	10.11.2021 (auditované)	Finančné účty	4 192	Aktíva spolu	4 192	Spolu vlastné imanie a záväzky	4 192		
Individuálna súvaha pripravená v súlade so SAS (v EUR)	10.11.2021 (auditované)										
Finančné účty	4 192										
Aktíva spolu	4 192										
Spolu vlastné imanie a záväzky	4 192										
Výkaz peňažných tokov:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Individuálny výkaz peňažných tokov pripravený v súlade so SAS (v EUR)</th> <th>10.11.2021 (auditované)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</td> <td>- 808</td> </tr> <tr> <td>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</td> <td>-8</td> </tr> <tr> <td>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</td> <td>4 192</td> </tr> </tbody> </table>	Individuálny výkaz peňažných tokov pripravený v súlade so SAS (v EUR)	10.11.2021 (auditované)	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	- 808	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-8	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	4 192
Individuálny výkaz peňažných tokov pripravený v súlade so SAS (v EUR)	10.11.2021 (auditované)										
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	- 808										
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0										
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-8										
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	4 192										

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Emitenta?

- Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti, kreditné riziko a závislosť Emitenta od Skupiny HB Reavis;
- Riziko likvidity;
- Riziko stretu záujmov vlastníkov Emitenta a Majiteľov Dlhopisov;
- Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze a dočasnej ochrany.

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, zapísaná 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</p>

	<p>výstavby nehnuteľností – od výberu a nadobudnutia nehnuteľností až po proces plánovania a povoľovania, vlastnú vnútro-skupinovú 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, v Spojenom kráľovstve, v Nemecku a v Maďarsku.</p> <p>V posledných rokoch sa výrazne zmenili zvyklosti pracovných priestorov nájomníkov v segmente kancelárskych priestorov. Ľudia potrebujú flexibilitu vo vzťahu k tomu, kedy a kde pracujú, väčšiu podporu z hľadiska agilnej spolupráce, technologický pokrok, inovačné spoločenstvá, rôznorodé poskytovanie služieb, ktoré im pomáhajú riešiť každodenné problémy a program podujatí, ktorý zlepšuje ich život.</p> <p>Ako reakcia na meniace sa prostredie pracoviska a v súlade s ambíciou byť trendsetter v oblasti riešenia pracovných priestorov sa Skupina HB Reavis 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) ústup od zamerania sa výlučne na realitný development k zameraniu sa na prevádzkovateľa (poskytovateľom služieb) spolu s realitným developmentom.</p>
Hlavný akcionár:	<p>Ručiteľ je priamo vlastnený a ovládaný spoločnosťami Kennesville Holdings Limited, Hastonville Holdings Limited a Skymound Ltd. so sídlom na Cypre, ktorých konečným vlastníkom a ovládajúcou osobou je pán Ivan Chrenko. Povaha ovládania Ručiteľa spoločnosťou Kennesville Holdings Limited je daná vlastníctvom 29 %, spoločnosťou Hastonville Holdings Limited 64,70 % a spoločnosťou Skymound Ltd. 6,30 % podielu na základnom imaní a hlasovacích práv Ručiteľa.</p>
Členovia predstavenstva:	<p>Členmi predstavenstva Ručiteľa sú:</p> <p>Szymon Bodjanski, manažér A Peter Čerešník, manažér B Ivan Chrenko, manažér D Maria Manuela Fernandes Abreu, manažér A Neil Fleming Ross, manažér A Marián Herman, manažér B Maarten J. Hulshoff, manažér C Pavel Jonczy, manažér B Martin Mikláš, manažér C Peter Pecník, manažér B Russell Proffit-Perchard, manažér A Rusu Liviu-Constantin, manažér A Isabel Schellenberg, manažér A Peter Vážan, manažér A</p>
Audítor:	<p>Audítorm Ručiteľa je spoločnosť PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, so sídlom 2 rue Gerhard Mercator, B.P.1443, L-1014 Luxemburg, Luxemburské veľkovejvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovejvodstva (<i>Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg</i>) pod číslom B 65477.</p>

Aké sú hlavné finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa?

Výkaz ziskov a strát:	Auditovaný konsolidovaný výkaz ziskov a strát pripravený v súlade s IFRS (v mil. EUR)	2020 (auditované)	2019 (auditované)	
	Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku	27,8	34,2	
	Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	28,7	519,4	
	Prevádzkový zisk	(8,4)	486,8	
	Finančné náklady, netto	(103,5)	(30,1)	
	Zisk/(strata) pred zdanením	(111,9)	456,7	
	Náklad na daň z príjmov	(2,0)	(90,2)	
	Čistý zisk za účtovné obdobie	(113,9)	366,5	
	Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie	(183,8)	388,6	
	Neauditovaný konsolidovaný výkaz ziskov a strát pripravený v súlade s IFRS (v mil. EUR)	30.6.2021 (neauditované)	30.6.2020 (neauditované)	
	Čistý prevádzkový príjem z investičného nehnuteľného majetku	16,9	10,0	
	Zisk/(strata) z precenenia investičného nehnuteľného majetku	191,7	(103,8)	
	Prevádzkový zisk	186,6	(125,7)	
	Finančné náklady, netto	(4,9)	(57,0)	
	Zisk pred zdanením	181,7	(182,7)	
	Daňový výnos/(náklad)	(42,0)	39,1	
	Čistý zisk/strata za účtovné obdobie	139,7	(143,6)	
	Celkový komplexný výsledok – zisk/(strata) za účtovné obdobie	167,3	(208,6)	
Súvaha:	Auditovaný konsolidovaný výkaz o finančnej situácii pripravený v súlade s IFRS (v mil. EUR)	30.6.2021 (neauditované)	2020 (auditované)	2019 (auditované)
	Investičný nehnuteľný majetok – používaný alebo voľný (neobsadený)	952,5	715,4	522,6
	Investičný nehnuteľný majetok – rozostavaný	2 161,1	1 749,2	1 880,3
	Dlhodobý majetok	3 170,8	2 515,8	2 466,3
	Krátkodobé aktíva	343,6	581,3	574,0
	AKTÍVA	3 514,4	3 097,1	3 040,3
	VLASTNÉ IMANIE SPOLU	1 548,4	1 386,1	1 593,4
	Dlhodobé záväzky	1 349,8	1 170,8	956,3
	Krátkodobé záväzky	616,2	540,2	490,6
	ZÁVÄZKY	1 966,0	1 711,0	1 446,9
	ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE	3 514,5	3 097,1	3 040,3
	Výkaz peňažných tokov:	Auditovaný konsolidovaný výkaz peňažných tokov pripravený v súlade s IFRS (v mil. EUR)	2020 (auditované)	2019 (auditované)
Čisté peňažné toky z prevádzkových činností		(5,8)	(68,9)	
Čisté peňažné toky z investičných činností		(344,9)	(318,9)	
Čisté peňažné toky z finančných činností		398,9	335,3	
Stav peňazí a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia vo výkaze o fin. situácii		192,7	115,1	
Neauditovaný konsolidovaný výkaz peňažných tokov pripravený v súlade s IFRS (v mil. EUR)		30.6.2021 (neauditované)	30.6.2020 (neauditované)	
Čisté peňažné toky z prevádzkových činností		(24,4)	16,1	
Čisté peňažné toky z investičných činností		(125,5)	(200,7)	
Čisté peňažné toky z finančných činností		208,5	249,2	
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty v súvahe ku koncu 6-mesačného obdobia		203,0	183,1	

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Ručiteľa?

<ul style="list-style-type: none">– Negatívne dopady vírusového ochorenia COVID-19 na Ručiteľa a Skupinu HB Reavis;– Skupina HB Reavis čelí rizikám vo vzťahu k jej developerským aktivitám a stratégií;– Riziko súvisiace s možným odčlenením časti portfólia Skupiny HB Reavis;– Riziko nepriaznivej makroekonomickej a politickej situácie s ohľadom na geografickú koncentráciu;– Riziko koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi priestormi;– 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 2026 IV, ISIN: SK4000020459.
Mena, menovitá hodnota, splatnosť:	Dlhopisy sú vydané v mene euro (EUR). Menovitá hodnota: 1 000 EUR Celkový objem emisie: 15 000 000 EUR, počet vydaných cenných papierov: 15 000. Emitent si vyhradzuje právo navýšiť emisiu (tap) prostredníctvom novej tranže/tranží, ktoré budú mať rovnaký ISIN ako pôvodná emisia. Splatnosť: 31. marca 2026
Výplata úrokov:	3,75 % 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, Slovenská republika, IČO: 00 604 054 o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na jej regulovaný voľný trh.
--------	---

Existuje záruka spojená s Dlhopismi?

Povaha a rozsah záruky:	Záväzky z Dlhopisov budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov do celkovej výšky 300 000 000 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"> – Inflácia; – Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu; – Riziko vzťahujúce sa na Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou; – Riziko zvýšenia objemu dlhového financovania Ručiteľa alebo oslabenia zabezpečenia; – Záväzky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené.

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

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

Všeobecné podmienky a predpokladané lehoty ponuky:	<p>Dlhopisy budú ponúkané verejnou ponukou v Slovenskej republike.</p> <p>Ponuka je určená fyzickým a právnickým osobám od 7. marca 2022 do 30. marca 2022, pričom Dátum vysporiadania bude 31. marca 2022 (Dátum Emisie).</p> <p>Objednávky budú môcť investori zadávať prostredníctvom Vedúceho manažéra (ako je definovaný nižšie). Minimálna výška objednávky bola stanovená na 3 (tri) kusy Dlhopisu. 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 v prípade objednávok do 200 000 EUR (vynímajúc) účtované poplatky vo výške 1,25 % z objemu upísaných Dlhopisov.

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

Opis subjektu ponúkajúceho cenné papiere a/alebo žiadajúceho	Ponuku bude vykonávať a o prijatie cenných papierov na obchodovanie požiada Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37
--	---

o prijatie cenných papierov na obchodovanie na regulovanom trhu:	Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 151 653, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 601/B (Vedúci manažér).
--	--

Prečo sa tento Prospekt / Súhrn vypracúva?

Použitie a odhadovaná čistá suma výnosov:	Odhadovaný čistý výnos z emisie Dlhopisov vo výške 14 850 000 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 žiadanými 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 2022.
Konflikty záujmov:	<p>Pri ponuke Dlhopisov môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúceho manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov a na druhej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom.</p> <p>Môže tiež dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov v súvislosti s poskytovaním služieb Vedúceho manažéra v súvislosti s Dlhopismi a úverovým financovaním, ktoré Vedúci manažér poskytol niektorým členom skupiny Ručiteľa ako banka.</p>

[Táto strana je zámerne prázdna.]