

HB Reavis Investments Finance SK s. r. o.

(spoločnosť s ručením obmedzeným registrovaná v Slovenskej republike)

Dlhopisový program vo výške do 50 000 000 EUR
pre dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením
HB Reavis Investments Holding S.A.

(akciová spoločnosť registrovaná v Luxemburskom veľkovoľvodstve)

Tento dokument predstavuje dodatok (ďalej len **Dodatok**) pripravený podľa článku 23 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**), k základnému prospektu zo dňa 19. decembra 2023, ktorý bol schválený rozhodnutím Národnej banky Slovenska č. 100-000-625-393 / NBS1-000-092-680 zo dňa 4. januára 2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 9. januára 2024 (ďalej len **Základný prospekt**).

Základný prospekt vypracoval emitent, spoločnosť HB Reavis Investments Finance SK s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 55 753 621, LEI: 097900CAKA0000154496, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 172632/B (ďalej len **Emitent**), v súvislosti s dlhopisovým programom vo výške do 50 000 000 EUR pre dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A., založenej a existujúcej podľa práva Luxemburského veľkovoľvodstva ako akciová spoločnosť (société anonyme), 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 B255856 (ďalej len **Ručiteľ**), ktorá je materskou spoločnosťou skupiny HB Reavis Investments (ďalej len **Skupina HB Reavis Investments** alebo **Skupina**) (ďalej len **Program**).

Tento Dodatok je súčasťou Základného prospektu a musí byť čítaný spolu a v súvislosti so Základným prospektom.

Pojmy s veľkým začiatočným písmenom, ktoré nie sú definované v tomto Dodatku, majú význam uvedený v Základnom prospekte.

Predmetom tohto Dodatku je (i) doplnenie časti 2. Základného prospektu „**Rizikové faktory**“ o nový rizikový faktor týkajúci sa zložitej situácie na trhu komerčných nehnuteľností a jej vplyv na Ručiteľa a Skupinu HB Reavis Investments; (ii) aktualizácia časti 4. Základného prospektu „**Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu**“, časti 5. Základného prospektu „**Dostupné dokumenty**“, časti 6. Základného prospektu „**Všeobecné informácie**“ a časti 11. Základného prospektu „**Informácie o Emitentovi**“ o hospodárske výsledky Emitenta k 30. júnu 2024 a Ručiteľa k 31. decembru 2023; (iii) aktualizácia časti 8. Základného prospektu „**Podmienky Dlhopisov**“ týkajúca sa spresnenia pri výpočte ukazovateľa DSCR, resp. definície Úrokových nákladov a (iv) aktualizácia časti 12. Základného prospektu „**Informácie o Ručiteľovi**“ o hospodárske výsledky Ručiteľa k 31. decembru 2023, aktuálne zloženie riadiacich a dozorných orgánov Ručiteľa, informácie týkajúce sa zložitej situácie na trhu komerčných nehnuteľností a jej vplyv na podnikanie Ručiteľa a o iné významné zmeny finančnej situácie Ručiteľa.

Tento Dodatok podlieha schváleniu Národnej banky Slovenska a následnému zverejneniu v zmysle Nariadenia o prospekte.

Tento Dodatok bude prístupný v elektronickej forme v osobitných častiach webového sídla Emitenta <https://hbreavis.com/bond/hb-reavis-investments-finance-sk/> počas platnosti Základného prospektu.

Základný prospekt sa mení a dopĺňa nasledovne:

I. ČASŤ 2. RIZIKOVÉ FAKTORY sa dopĺňa nasledovne:

V časti 2.2 Základného prospektu „**Rizikové faktory spojené s Ručiteľom a Skupinou HB Reavis Investments**“ sa dopĺňa nový rizikový faktor „**Negatívne dopady zložitej situácie na trhu komerčných nehnuteľností na Ručiteľa a Skupinu HB Reavis Investments**“ nasledovne:

Negatívny vplyv zložitej situácie na trhu komerčných nehnuteľností na Ručiteľa a Skupinu HB Reavis Investments

Pretrvávajúca zložitá situácia na trhu komerčných nehnuteľností môže mať negatívny dopad na finančné a hospodárske výsledky Skupiny HB Reavis Investments. Zmeny v pracovnej kultúre a prípadná hospodárska recesia môžu viesť k nižšej obsadenosti portfólia Ručiteľa, čo môže následne viesť k zníženiu príjmov z prenájmu Ručiteľa. Nižšie príjmy z prenájmu môžu ovplyvniť schopnosť Ručiteľa pokrývať prevádzkové náklady a dlhovú službu. Vyššie úrokové náklady majú tiež negatívny dopad na hospodárenie Ručiteľa. V prípade pretrvávajúceho prostredia vysokých úrokových sadzieb a po expirácii zakúpených zabezpečovacích nástrojov úrokovej miery (interest rate cap) sa môžu významne zvýšiť náklady na dlhovú službu Skupiny HB Reavis Investments.

II. ČASŤ 4. DOKUMENTY ZAHRNUTÉ PROSTREDNÍCTVOM ODKAZU sa dopĺňa nasledovne:

Za bod (3) sa pridávajú nasledovné body (4) a (5):

- (4) neauditované individuálne účtovné výkazy Emitenta k 30. júnu 2024 pripravené v súlade so SAS (<https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2024/08/HB-Reavis-Inv.Finance-SK-30.6.2024.pdf>);
- (5) auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa k 31. decembru 2023 pripravená v súlade s IFRS (https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2024/08/HBRIH_2023_SK-Final.pdf).

III. ČASŤ 5. DOSTUPNÉ DOKUMENTY sa dopĺňa nasledovne:

Za bod (2) (c) sa pridávajú nasledovné body (d) a (e):

- (d) neauditované individuálne účtovné výkazy Emitenta k 30. júnu 2024 pripravené v súlade so SAS;
- (e) auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa k 31. decembru 2023 pripravená v súlade s IFRS.

IV. ČASŤ 6. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE sa mení nasledovne:

Text bodu (15) „**Údaje overené audítorom**“ sa nahrádza nasledovným textom:

Okrem údajov pochádzajúcich z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta a auditovaných konsolidovaných účtovných závierok Ručiteľa k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2023 sa v Základnom prospekte nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu. Žiadny audítor neoveril Základný prospekt ako celok.

V. ČASŤ 8. PODMIENKY DLHOPISOV sa mení nasledovne:

V článku 16. „**Definície**“ sa definícia pojmu „**Úrokové náklady**“ nahrádza nasledovným textom:

Úrokové náklady znamenajú položku „úrokové náklady“ uvedenú v poslednom konsolidovanom výkaze ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku konsolidovanej auditovanej ročnej alebo konsolidovanej neauditovanej polročnej účtovnej závierky Skupiny HB Reavis Investments vyhotovenej v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ zníženú o (i) položku „transakčné náklady“ z časti Úvery a pôžičky, záväzky z lízingu a (ii) položku „realizované zisky z finančných derivátov“ z časti Riadenie finančných rizík z poznámok ku konsolidovanej auditovanej ročnej alebo konsolidovanej neauditovanej polročnej účtovnej závierke Skupiny HB Reavis Investments vyhotovenej v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ.

VI. ČASŤ 11. INFORMÁCIE O EMITENTOVI sa mení a dopĺňa nasledovne:

V časti 11.9 „**Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta**“ sa dopĺňa nasledovný text:

Emitent vyhotovil neauditované individuálne účtovné výkazy k 30. júnu 2024 zostavené v súlade so SAS.

VII. ČASŤ 11. INFORMÁCIE O RUČITEĽOVI sa mení a dopĺňa nasledovne:

V časti 12.1 „Zákonní audítori“ sa text časti „Audítori Ručiteľa za obdobie, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie“ nahrádza nasledovným textom:

Konsolidované účtovné závierky Ručiteľa za kalendárny rok končiaci 31. decembra 2023 a 31. decembra 2022, zostavené v súlade s IFRS, overila spoločnosť KPMG Audit S.a r.l., so sídlom 39, avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxemburg, Luxemburské veľkovevodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovevodstva (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslom B149133. Výroky audítora k týmto účtovným závierkam boli bez výhrad.

V časti 12.2 „Informácie o Ručiteľovi“ sa text časti „Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa“ nahrádza nasledovným textom:

Ručiteľ neevviduje žiadne úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb po splatnosti ani iné ručenia za tretie osoby (t. j. mimo Skupiny) vydané Ručiteľom, ktoré by boli relevantné vo vzťahu k posúdeniu platobnej schopnosti Ručiteľa, resp. schopnosti Ručiteľa splniť si svoje záväzky vyplývajúce z ručenia za Dlhopisy. Od zverejnenia poslednej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za obdobie končiacie sa 31. decembra 2023 nenastali žiadne iné udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa.

V časti 12.3 „Prehľad podnikateľskej činnosti“ sa text časti „Významné investície“ nahrádza nasledovným textom:

Okrem projektov prevedených v rámci Reorganizácie získala Skupina HB Reavis Investments akvizíciou ukončenou v decembri 2023 projekt Apollo Nivy v Bratislave s celkovou prenajímateľnou plochou 56 600 m².

Text v časti 12.5 „Informácie o trendoch“ sa nahrádza nasledovným textom:

Od dátumu poslednej zverejnenej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2023 pripravenej v súlade s IFRS nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vyhládok Ručiteľa alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii, obchodnej situácii alebo vyhlídkach Ručiteľa s výnimkou možného negatívneho dopadu vojny na Ukrajine, zložitej situácie na trhu komerčných nehnuteľností a zhoršenej ekonomickej situácie a výkyvov na trhoch, na ktorých Skupina pôsobí, na finančnú situáciu a hospodárenie Ručiteľa, pričom tento dopad môže byť významný a negatívny.

Na Ručiteľa a jeho podnikanie pôsobia makroekonomické podmienky, trhové prostredie a tiež legislatíva a regulácia v Slovenskej republike a eurozóne. Za trendy, neistoty, požiadavky, záväzky alebo udalosti, ktoré by bolo možné rozumne považovať za majúce dopad na vyhlídky Ručiteľa v aktuálnom finančnom roku, Ručiteľ považuje aj všetky potenciálne riziká a významné a negatívne dopady súvisiace s vojnou na Ukrajine, zložitej situácie na trhu komerčných nehnuteľností a zhoršenou ekonomicou situáciou a výkyvmi na trhoch, na ktorých Skupina pôsobí.

V časti 12.7 „Správne, riadiace a dozorné orgány“ sa pôvodná tabuľka „Členovia riadiacich a dozorných orgánov Ručiteľa – Predstavenstvo Ručiteľa“ nahrádza nasledovnou tabuľkou

<u>Meno manažéra</u>	<u>Typ manažéra</u>	<u>Dátum vzniku funkcie</u>	<u>Vzdelanie, prax a iné relevantné informácie</u>
<u>Vincent Leduc</u>	<u>manažér A</u>	<u>1. mája 2024</u>	<u>V súčasnosti pracuje na vedúcej pozícii na účtovnom oddelení Skupiny a spolu s riadiacim tímom riadi aktivity Ručiteľa.</u>
<u>Rusu Liviu-Constantin</u>	<u>manažér A</u>	<u>31. máj 2021</u>	<u>Liviu Constantin Rusu študoval ekonómiu na Bukureštskej univerzite ekonomických štúdií. Pôsobil na oddelení auditu v spoločnostiach KPMG a EY v Rumunsku a následne v spoločnosti EY v Luxembursku. V súčasnosti pracuje na vedúcej pozícii na účtovnom oddelení Skupiny a od roku 2020 riadi aktivity Skupiny v Luxembursku.</u>
<u>Ivan Chrenko</u>	<u>manažér D</u>	<u>31. máj 2021</u>	<u>Ivan Chrenko je podnikateľom a spoluzakladateľom Skupiny. Od roku 2010 pôsobí vo funkcii predsedu Predstavenstva Ručiteľa. Od roku 1993 do októbra 2013 bol generálnym riaditeľom Skupiny. Je konečným vlastníkom Skupiny.</u>
<u>Lea Chrenková</u>	<u>manažér C</u>	<u>1. december 2022</u>	<u>Lea Chrenková získala titul MSc v študijnom odbore Real Estate na Bayes Business School City University of London. V Skupine pôsobí od roku 2017 na oddeleniach leasingu a marketingu.</u>

Gregory Sheppard manažér A 1. apríla 2024

Gregory Sheppard má viac ako 13 rokov skúseností ako ekonomický poradca, z toho 7 rokov ako nezávislý riaditeľ luxemburských investičných fondov, ktoré sú obchodované na medzinárodných burzách cenných papierov. Má magisterské vzdelanie v oblasti nehnuteľností a počas svojej kariéry pracoval na projektoch v Nemecku, Francúzsku, Holandsku, Poľsku, Španielsku a Taliansku.

Od roku 2017 zastával rolu country CEO v Nemecku a predtým Chief Investment Officer v HB Reavis. Študoval právo na Univerzite Komenského v Bratislave, takisto študoval aj na Wirtschaftsuniversität vo Viedni a zároveň získal MBA na University of Minnesota. Počas svojej kariéry mimo HB Reavis pracoval v advokácii, napríklad pre advokátsku kanceláriu Lehnert & Co a AZC. Dnes pôsobí ako CEO Skupiny HB Reavis Investments.

Marcel Sedlák manažér B 3. máj 2023

V časti 12.9 „**Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa**“ časť „**Historické a priebežné finančné údaje**“ sa za 2. odsek dopĺňa nasledovný text:

Ručiteľ vypracoval auditovanú konsolidovanú účtovnú závierku k 31. decembra 2023 pripravenú v súlade s IFRS. Správa audítora tvorí súčasť tejto účtovnej závierky Ručiteľa.

Text časti 12.11 „**Významná zmena finančnej situácie Ručiteľa**“ sa nahrádza nasledovným textom:

Odo dňa zostavenia auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2023 do dátumu vyhotovenia tohto Dodatku nenastali žiadne významné zmeny alebo skutočnosti vo finančnej alebo v obchodnej situácii Ručiteľa, resp. Skupiny, s výnimkou týchto skutočností:

- Skupina splatila úvery vo výške 5,0 milióna EUR a čerpala nové úvery vo výške 13,3 milióna EUR.

VÝRAZNÉ VYHLÁSENIE O PRÁVE NA ODVOLANIE:

- právo na odvolanie sa udeľuje len investorom, ktorí už súhlasili s nákupom alebo upísaním Dlhopisov pred uverejnením tohto Dodatku, a ak v čase, keď sa vyskytol alebo bol zistený nový významný faktor, ako sú informácie uvedené v tomto Dodatku, Dlhopisy ešte neboli dodané investorom;**
- vzhľadom na uvedené a v súlade s článkom 23 ods. 2 Nariadenia o prospekte, lehota, počas ktorej investori môžu uplatniť svoje právo na odvolanie vo vzťahu ku všetkým emisiám Dlhopisov pred uverejnením tohto Dodatku už uplynula, keďže všetky ponuky Dlhopisov boli ukončené a príslušné Dlhopisy boli dodané investorom pred uverejnením tohto Dodatku; preto žiadny investor nemá v súvislosti s týmto Dodatkom žiadne právo na odvolanie; a**
- v súvislosti s právom na odvolanie alebo inými otázkami môžu investori kontaktovať Emitenta v mieste jeho sídla.**

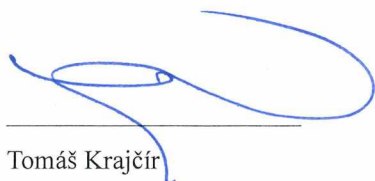
VYHLÁSENIE EMITENTA

Emitent, v mene ktorého konajú Tomáš Krajčír a Marcel Sedlák, konatelia Emitenta, vyhlasuje, že je výhradne zodpovedný za informácie uvedené v tomto Dodatku.

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

V Bratislave, dňa 14. augusta 2024.

HB Reavis Investments Finance SK s. r. o.



Tomáš Krajčír
konateľ



Marcel Sedlák
konateľ