

KONEČNÉ PODMÍNKY

Tyto konečné podmínky (**Konečné podmínky**) představují konečné podmínky ve smyslu článku 8 odstavce 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu (**Nařízení o prospektu**) a obsahují doplněk dluhopisového programu, vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (**Dluhopisy**). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) základním prospektem společnosti HB Reavis Finance CZ III, s.r.o., se sídlem na adrese Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 220 41 567, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze spisová značka C 410084 (**Emitent**), schváleným rozhodnutím ČNB č.j. 2024/130682/CNB/650, ke spis. zn. S-Sp-2024/00251/CNB/653 ze dne 20. listopadu 2024, které nabylo právní moci dne 21. listopadu 2024, ve znění dodatku č. 1 schváleným rozhodnutím ČNB č.j. 2025/124956/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00718/CNB/653 ze dne 13. října 2025, které nabylo právní moci dne 15. října 2025 (**Základní prospekt**). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta www.hbreavis.com v sekci *Investors*, podsekci *HB Reavis Investments Holding S.A.*, část *HB Reavis Finance CZ III, s.r.o.*

Základní prospekt má platnost do 21. listopadu 2025 včetně. V případě, že veřejná nabídka Dluhopisů bude trvat po skončení platnosti Základního prospektu, bude následný základní prospekt Emitenta uveřejněn na internetových stránkách Emitenta.

Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely článku 8 odst. 4 Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s článkem 8 odst. 5 Nařízení o prospektu uveřejněny na internetových stránkách Emitenta <https://hbreavis.com/bond/hbreavisfinanceczii/> a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.

Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami.

Dluhopisy jsou vydávány jako druhá emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 2.000.000.000 Kč (**Dluhopisový program**). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu počínaje 15. listopadem 2024, je uvedeno v kapitole „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (**Společné emisní podmínky**).

Pojmy s velkými písmeny nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole Základního prospektu „*Rizikové faktory*“.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 29. října 2025 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů, zejména v souvislosti s plněním průběžných informačních povinností Emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a

Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Základního prospektu ČNB.

Dluhopisy budou uváděny na trh Emitentem prostřednictvím UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242, LEI: KR6LSKV3BTSJRD41IF75, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092, Česká republika (**Manažer** nebo **UCB**).

Pravidla vytváření a nabízení Dluhopisů dle MiFID II / Cílovým trhem jsou retailoví investoři, profesionální zákazníci a způsobilé protistrany – Posouzení cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům výhradně za účelem schvalovacích procesů osoby, která Dluhopisy vytvořila, vedlo k následujícím závěrům: (i) cílovým trhem pro Dluhopisy jsou způsobilé protistrany, profesionální zákazníci a zákazníci, kteří nejsou profesionálními zákazníky, ve smyslu směrnice 2014/65/EU, v platném znění (**MiFID II**), podle českého práva tedy zákazníci, kteří jsou profesionálními zákazníky podle § 2a nebo 2b Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, i zákazníci, kteří nejsou profesionálními zákazníky podle § 2a nebo 2b Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, a (ii) všechny distribuční kanály využívané k nabízení a prodeji Dluhopisů jsou vhodné, včetně investičního poradenství, obhospodařování majetku zákazníka, prodeje Dluhopisů bez investičního poradenství a provádění pokynů zákazníka, s výhradou povinností Distributora (jak je tento pojem definován níže) ve vztahu k vyhodnocování vhodnosti a přiměřenosti dle MiFID II, podle českého práva dle § 15h a 15i Zákona o podnikání na kapitálovém trhu tam, kde je to relevantní. Každá osoba, která bude následně nabízet, prodávat nebo doporučovat Dluhopisy (**Distributor**), by měla vzít v úvahu takovéto určení cílového trhu. Nicméně Distributor, který podléhá MiFID II, je odpovědný za provedení vlastního posouzení cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům (a to buď přijetím, nebo úpravou tohoto posouzení cílového trhu) a určení vhodných distribučních kanálů.

SHRnutí EMISE DLUHOPISŮ

Níže uvedené shrnutí uvádí klíčové informace, jež investoři potřebují, aby porozuměli povaze a rizikům Emitenta a Dluhopisů. Shrnutí je nutné vykládat ve spojení s ostatními částmi Základního prospektu. Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity ve shrnutí, mají význam jim přiřazený ve Společných emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Základního prospektu. I když určité údaje jsou Emitentem i kvůli větší přehlednosti do shrnutí zařazeny, je možné, že ohledně těchto údajů není možné poskytnout žádné relevantní informace. V takovém případě je ve shrnutí uveden stručný popis takového údaje s poznámkou „Nepoužije se“.

1 ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

Upozornění	Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Základnímu prospektu Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Základní prospekt jako celek, a to včetně jeho případných dodatků. Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů odpovídající výši Emisního kurzu Dluhopisů. V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba týkající se údajů uvedených v Základním prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Základního prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak. Osoba, která vyhotovila shrnutí Základního prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Základního prospektu pouze v případě, že je shrnutí Základního prospektu zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Základního prospektu, nebo že shrnutí Základního prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Základního prospektu neobsahuje informace uvedené v článku 7 Nařízení o prospektu.
Název Dluhopisu a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)	Název Dluhopisů je „HBRFIN III 7,00/30“. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003577967.
Identifikační a kontaktní údaje Emitenta	Emitentem Dluhopisů je společnost HB Reavis Finance CZ III, s.r.o., IČO: 220 41 567, LEI: 315700RAQYJ4E9XP7703. Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 702 211 598 nebo prostřednictvím emailové adresy ir@hbreavis.com.
Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242, LEI: KR6LSKV3BTSJRD41IF75, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092, Česká republika (Manažer). Manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 210 031 nebo prostřednictvím emailové adresy info@unicreditgroup.cz. Emitent prostřednictvím kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 21. listopadu 2025. Kotačním agentem je Manažer (Kotační agent), který může být kontaktován způsobem uvedeným výše.
Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Základní prospekt	Základní prospekt byl schválen Českou národní bankou jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení o prospektu. Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170.
Datum schválení Základního prospektu	Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2024/130682/CNB/650, ke spis. zn. S-Sp-2024/00251/CNB/653 ze dne 20. listopadu 2024, které nabylo právní moci dne 21. listopadu 2024, ve znění dodatku č. 1, který byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2025/124956/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00718/CNB/653 ze dne 13. října 2025, které nabylo právní moci dne 15. října 2025.

2 KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVĚ

2.1 Kdo je emitentem cenných papírů?

Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	Emitent je společností s ručením omezeným založenou podle práva České republiky, se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 410084. Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (Zákon o obchodních korporacích), zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (Občanský zákoník), zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (ZPKT) a zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
Hlavní činnosti Emitenta	Emitent je účelově založená společnost pro účely vydání Dluhopisů. Hlavní činností Emitenta je poskytování peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů spřízněným společnostem ve Skupině HB Reavis Investments (jak je tento pojem definován níže) ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování. Emitent žádné další činnosti nevykonává.
Společníci Emitenta	Emitent má jediného společníka, a to společnost HB Reavis Investments Holding S.A. se sídlem na adrese 21 Rue Glesener, L-1631 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsaná pod číslem B-255856 (Ručitel), která vlastní 100% obchodní podíl v Emitentovi. Emitent je součástí skupiny, kterou tvoří Ručitel a všechny společnosti, ve kterých má Ručitel přímý či nepřímý majetkový podíl (Skupina HB Reavis Investments).
Klíčové řídící osoby Emitenta	Klíčovými řídící osobami Emitenta jsou jeho jednatelé, kterými jsou: (i) Mgr. Peter Andrašina, jednatel od 12. září 2024 a (ii) Mgr. Štefan Stanko, jednatel od 12. září 2024.
Auditor Emitenta	Auditorem Emitenta je společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 18600 (Auditor emitenta).

2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

<

	Emitenta za období od 12. září 2024 do 31. prosince 2024. Auditor Emitenta ověřil auditované účetní výkazy Emitenta a vydal k uvedeným finančním výkazům výrok „bez výhrad“.
--	--

2.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Emitenta?

Hlavní rizika specifická pro Emitenta	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující potenciální skutečnosti: Riziko účelově založené společnosti – Emitent je společnost založená za účelem vydání Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování, která nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z jiných podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině HB Reavis Investments proto může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů. Riziko sekundární závislosti – Schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů je závislá na schopnosti Skupiny HB Reavis Investments zajistit dostatek zdrojů na splacení těchto závazků Emitentovi. Na schopnosti Emitenta splácet své dluhy z Emise dluhopisů se tak mohou nepříznivě projevit veškeré rizikové faktory vztahující se ke Skupině HB Reavis Investments popsané níže. Riziko sekundární závislosti může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů. Riziko střetu zájmů vlastníků Emitenta a Vlastníků Dluhopisů – Obchodní a finanční zájmy Ručitele, některých členů Skupiny HB Reavis Investments anebo jejich akcionářů se mohou za určitých okolností dostat do rozporu se zájmy Emitenta. Zájmy Vlastníků dluhopisů mohou být za určitých okolností rovněž ohroženy zájmy Ručitele, některých členů Skupiny HB Reavis Investments anebo jejich akcionářů, což může mít významný nepříznivý dopad na investice Vlastníků Dluhopisů. Tyto změny zájmů mohou negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů. Výše uvedená rizika mohou mít zásadní negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta a společnosti Skupiny HB Reavis Investments, respektive na jejich podnikatelskou činnost. To ve svém důsledku může podstatně zhoršit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.
--	---

3 KLÍČOVÉ INFORMACE O DLUHOPISECH

3.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

Dluhopisy	Zaknihované dluhopisy s pevným úrokovým výnosem, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 300.000.000 Kč s možným navýšením jmenovité hodnoty až do výše 500.000.000 Kč vydávané v rámci Dluhopisového programu, splatné v roce 2030, ISIN CZ0003577967. Název Dluhopisů je „HBRFIN III 7,00/30“. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 10.000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 30.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 300.000.000 Kč, nebo 50.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena na 500.000.000 Kč. Datum emise je 21. listopad 2025. Dnem konečné splatnosti dluhopisů je 21. listopad 2030. Dluhopisy jsou vydávány dle Zákona o dluhopisech.
Měna Dluhopisů	Koruna česká (CZK)
Popis práv spojených s Dluhopisy	Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výnos z Dluhopisů. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech a Společnými emisními podmínkami. Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej v souladu s právními

	předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění Emisních podmínek. S Dluhopisy je spojeno právo žádat předčasné splacení nebo odkup Dluhopisů v případě, že nastane a trvá Případ porušení, v případě, že dojde k Významnému převodu či Změně kontroly a v případě hlasování proti Změně zásadní povahy na schůzi Vlastníků dluhopisů. Emitent může kdykoliv odkoupit jakékoliv množství Dluhopisů na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.
Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta	Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné ručitelským prohlášením, jak je specifikováno níže, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným (jinak než Ručením) dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.
Výnos Dluhopisů	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,00 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období pololetně zpětně vždy k 21. listopadu a 21. květnu příslušného kalendářního roku. První platba úrokových výnosů bude provedena k 21. květnu 2026.

3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?

Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	Emitent prostřednictvím Kótačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise.
--	--

3.3 Je za dluhopisy poskytnuta záruka?

Popis povahy a rozsahu záruky	Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručitelským prohlášením (Ručitelské prohlášení) ve smyslu § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (Občanský zákoník) ze dne 15. listopadu 2024 poskytnutým Ručitelem.			
Popis Ručitele	HB Reavis Investments Holding S.A., společnost se sídlem 21 Rue Glesener, L-1631 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsaná v lucemburském obchodním rejstříku (<i>Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg</i>) pod číslem B-255856, LEI: 3157008J5KM4L93EZI28. Mezi hlavní činnosti Ručitele patří správa a financování svých dceřiných společností. Auditorem Ručitele je společnost KPMG Audit S.a r.l., se sídlem 39, avenue John F. Kennedy, L-1855 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství (Auditor Ručitele).			
Klíčové finanční informace o Ručiteli	Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Ručitele.			
	Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát (v mil. EUR):			
		Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023	Šest měsíců končící 30. 06. 2025
	Provozní zisk (ztráta)	46,9	(115,7)	53,9
				Šest měsíců končící 30. 06. 2024
	Konsolidovaná rozvaha (v mil. EUR):			
		31. 12. 2024	31. 12. 2023	30. 06. 2025
	Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty)	1.694,8	1.537,1	1.712,3
Konsolidovaný přehled o peněžních tocích (v mil. EUR):				

		Rok končící 31. 12. 2024	Rok končící 31. 12. 2023	Šest měsíců končící 30. 06. 2025	Šest měsíců končící 30. 06. 2024
	Čisté peněžní toky z provozní činnosti	52,8	(40,9)	2,5	62
	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	13,2	82,1	29,1	15
	Čisté peněžní toky z investiční činnosti	(117,8)	28,7	(47,5)	(104,6)
	Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v neuauditovaných mezitímních konsolidovaných účetních závěrkách Ručitele za období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025 a od 1. ledna 2024 do 30. června 2024 a v auditovaných konsolidovaných účetních výkazech Ručitele za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 a od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023. Auditor Ručitele ověřil auditované konsolidované účetní výkazy Ručitele a vydal k uvedeným finančním výkazům výrok „bez výhrad“.				
Hlavní rizika vztahující se k Ručiteli	Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině HB Reavis Investments zahrnují především následující potenciální skutečnosti: Globální podmínky mohou mít významný nepříznivý vliv na Ručitele a Skupinu HB Reavis Investments – Skupina i Ručitel jsou ovlivněni globálními podmínkami, jako je válka na Ukrajině, vysoké ceny energií a vysoká inflace v eurozóně a v dalších zemích, kde Skupina působí, a s tím souvisejícím růstem úrokových sazeb. Skupina sice ke dni vyhotovení Základního prospektu nevlastní žádnou investiční nemovitost v České republice, ale plánuje financovat svou činnost i z prostředků získaných na českém kapitálovém trhu, a proto zvýšené úrokové sazby v České republice mohou mít negativní dopad na její podnikatelskou činnost. Tyto události a jejich případné zhoršení mohou mít významný negativní dopad na Ručitele a Skupinu včetně vlivu na jejich budoucí finanční pozici a provozní činnost. Riziko koncentrace v segmentu trhu s kancelářskými prostory – Skupina je vystavena riziku koncentrace v segmentu trhu s kancelářskými prostory, protože k 30. září 2024 byly všechny investiční nemovitosti Skupiny kancelářské budovy. Poptávka po kancelářských prostorech a schopnost nájemců uhradit dohodnuté nájemné mohou být významně ovlivněny například trendem hospodářského vývoje, zaměstnanosti nebo jinými faktory, jako jsou nové trendy způsobu práce, například práce z domova. Skupina HB Reavis Investments je vystavena rizikům v souvislosti s jejími aktivitami spojenými se správou a údržbou budov – Skupina se ve své činnosti významně spoléhá na příjmy získané z pronájmu nemovitostí nájemcům a je proto vystavena kreditnímu riziku a její finanční výsledky jsou závislé na schopnosti nájemců plnit své závazky. I když jsou nájemní smlouvy dlouhodobého charakteru, nájemci se mohou dostat do úpadku nebo mohou změnit své obchodní plány, a proto se mohou v budoucnu snažit smlouvy ukončit předčasně nebo se domáhat změny obchodních podmínek příslušných smluv. Existuje tedy riziko vzniku sporů s nájemci (například pokud jde o výši nájemného, velikost prostorů nebo souvisejících služeb), což by mohlo vést k ukončení smluv, snížení příjmů, zvýšení nákladů nebo zhoršení vztahů s takovými nájemci. Nesplnění platebních závazků ze strany nájemců může mít vliv nejen na schopnost Skupiny splácet své závazky související s konkrétním projektem (například provozní náklady nebo splácení dluhů spojených s financováním projektu), ale mohlo by mít ještě další nepřímé důsledky na finanční výsledky Skupiny, například nutnost nahrazení nájemce, což by v krátkém čase a za podobných podmínek nemuselo být možné. V případě, že Skupina nebude schopná prodloužit končící nájemní smlouvy za výhodných podmínek a najít bonitní nájemce ochotné uzavřít dlouhodobé nájemní smlouvy, tržní hodnota dotčeného majetku může být snížena. Skupina HB Reavis Investments získává a prodává nemovitosti a společnosti s cílem optimalizovat kvalitu svého portfolia, a proto je vystavena rizikům				

	souvisejícím s akvizicemi a prodeji nemovitostí – Obecně každá akvizice a prodej podléhají nejistotám a zahrnují rizika, včetně rizika, že transakce nebude dokončena poté, co Skupina vynaložila značné investice na její realizaci. Dokončené transakce přinášejí další rizika. V rámci prověrky projektu, kterou Skupina běžně vykonává během transakce, může Skupina nebo její poradci nesprávně posoudit rizika související s nabytím nebo prodejem majetku nebo účasti ve společnosti. V případě akvizic, nároky Skupiny ze záruky a odpovědnosti prodávajícího za vady věcné povahy nebo skryté vady týkající se majetku nebo účasti mohou být smluvními ustanoveními omezené na neadekvátní výšku a takovéto nároky nemusí být vůči prodávajícímu vymahatelné. Naopak, pokud dojde k prodeji majetku nebo podílu Skupiny ve společnosti, Skupina může být vystavena nárokům kupujícího, zejména záručním nárokům, nárokům na náhradu škody nebo jiným nárokům týkajícím se prohlášení a záruk (záruky za pronájem), což může následně způsobit, že dohodnutá kupní cena bude snížena. 5. Skupina HB Reavis Investments je vystavena riziku v důsledku výše a podmínek svého dluhového financování – Skupina za účelem financování svého růstu získala významný objem dluhového financování (především ve formě bankovních úvěrů), a to na úrovni jednotlivých společností typu SPV, tak i na úrovni Skupiny. K 30. červnu 2024 dosahoval nesplacený dluh Skupiny výše 1.368 milionů EUR (konsolidovaný dluh v souladu s IFRS ve znění přijatém EU, včetně dluhu kvalifikovaného jako finanční leasing a úvěrů spojených s majetkem klasifikovaným jako držený na prodej). Výše uvedená rizika mohou mít zásadní negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Ručitele a Skupinu HB Reavis Investments, respektive na jejich podnikatelskou činnost. To ve svém důsledku může podstatně zhoršit schopnost Ručitele dostát svým závazkům z Ručení.
--	---

3.4 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy?

Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy	Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti: 1. Riziko nesplacení a rizika spojená s případným odkupem Dluhopisů Emitentem – Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu. Při případném odkupu Dluhopisů Emitentem na trhu může být cena uhrazená vlastníkům Dluhopisů za odkoupené Dluhopisy nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být taková hodnota i nulová. 2. Inflace – Celková návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace. 3. Riziko likvidity – Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. 4. Poplatky – Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě či prodeje Dluhopisů nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. 5. Riziko úrokové sazby – Vlastník dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovená v příslušných Konečných podmínkách po dobu existence Dluhopisů fixována, Tržní úroková sazba se zpravidla denně mění. Se změnou Tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy Tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven Tržní úrokové sazbě. Pokud se Tržní
---	--

	úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven Tržní úrokové sazbě. 6. Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů – Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. 7. Riziko vymáhání nároků v různých jurisdikcích – V případě úpadku nebo jiné podobné události může být soudní řízení ve vztahu k Ručiteli zahájeno i v Lucemburském velkovévodství. Taková více-jurisdikční soudní řízení jsou zpravidla komplikovaná a nákladná pro věřitele a mohou mít za následek větší nejistotu a zpoždění ohledně vymáhání práv z Ručitelského prohlášení.
--	--

4 KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ A JEJICH PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do Dluhopisu?

Obecné podmínky veřejné nabídky	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice a to v období od 30. října 2025 do 18. listopadu 2025 (včetně). Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty Emise k Datu emise neuskuteční, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Emisní lhůty. Podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti. V souvislosti s podáním objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou smlouvu s Manažerem, mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené Centrálním depozitářem, nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Manažera, a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů. V rámci veřejné nabídky bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze.
Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky	Dluhopisy budou nabízeny od 30. října 2025 do 18. listopadu 2025 (včetně).
Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise a budou obchodovány v souladu s příslušnými pravidly Regulovaného trhu BCPP.
Plán distribuce Dluhopisů	Emitent zamýšlí prostřednictvím Manažera nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. Investoři v České republice budou osloveni zejména použitím prostředků dálkové komunikace a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů (Objednávka). Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy v rámci veřejné nabídky je dána emisním kurzem jednoho Dluhopisu. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů nabízených Manažerem. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn po dohodě s Emitentem jím přijaté Objednávky investorů krátit (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi elektronicky

	prostřednictvím emailu bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručení tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat. Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy. Úpis Dluhopisů lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.
Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou	Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca 7.815.000 Kč. V případě, že Emitent vydá Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, Emitent předpokládá, že náklady Emise dluhopisů budou činit cca 12.415.000 Kč. Manažer v souvislosti s nabytím Dluhopisů investorům do Dluhopisů účtuje poplatky ve výši 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaného Dluhopisu a dále, dle aktuálního ceníku Manažera uvedeného na internetových stránkách www.unicreditbank.cz (v sekci „Sazebník, Fyzické osoby nepodnikající, části 10.4 Cenné papíry a podílové fondy – Poskytování služeb v rámci úschovy/správy“), běžné poplatky Manažera za vedení účtu tuzemských cenných papírů evidovaných v evidenci CDCP. Tyto náklady nebudou přesahovat výši 0,20 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů evidovaných na takovém účtu, bez daně z přidané hodnoty, přičemž minimální poplatek činí 300 Kč, bez daně z přidané hodnoty. Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí, apod.

4.2 Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?

Popis osob nabízejících Dluhopisy	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera. Manažer je bankou a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích, zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (Zákon o bankách), a ZPKT.
Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Kotační agent je bankou a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích, Zákonem o bankách a ZPKT.

4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?

Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů	Dluhopisy jsou nabízeny za účelem splacení existující finanční zadluženosti Skupiny HB Reavis Investments a zajištění finančních prostředků pro uskutečňování její podnikatelské činnosti. Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca 7.815.000 Kč. V případě, že Emitent vydá Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, Emitent předpokládá, že náklady Emise dluhopisů budou činit cca 12.415.000 Kč. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty emise) bude cca 292.185.000 Kč, resp. cca 487.585.000 Kč při maximálním navýšení celkové jmenovité hodnoty Emise. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.
Způsob umístění Dluhopisů	Umístění Emise bude Manažerem činěno bez pevného závazku na tzv. „best efforts“ bázi. Manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.
Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce	Emitentovi není, vyjma zájmů Manažera, který umisťuje Dluhopisy na trhu, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný. Manažer působí též v pozici Administrátora a Kotačního agenta.

1 Odpovědné osoby

(a) Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost HB Reavis Finance CZ III, s.r.o., se sídlem na Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 220 41 567, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze spisová značka C 410084.

(b) Prohlášení Emitenta

Emitent prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách jsou k datu jejich vyhotovení v souladu se skutečností a nebyly v nich zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V Praze dne 29. října 2025

Za HB Reavis Finance CZ III, s.r.o.



Jméno: Štefan Stanko

Funkce: jednatel

2 Doplněk dluhopisového programu

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (**Doplněk dluhopisového programu**) představuje doplněk ke Společným emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 Zákona o dluhopisech.

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu se Společnými emisními podmínkami tvoří Emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně se Společnými emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Společné emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsáním způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen ve Společných emisních podmínkách.

Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.

ČÁST A – PODMÍNKY EMISE

1.	ISIN Dluhopisů:	CZ0003577967
2.	CFI Dluhopisů:	DBFGFN
3.	FISN Dluhopisů:	HB Reavis Finan/7.0 DEB 20301121
4.	Podoba Dluhopisů:	zaknihovaná; centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář
5.	Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	10.000 Kč
6.	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů:	300.000.000 Kč
7.	Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	ano; Emitent má právo zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí 500.000.000 Kč
8.	Počet Dluhopisů:	30.000 ks, respektive 50.000 ks při maximálním zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise
9.	Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	koruna česká (CZK)
10.	Způsob vydání Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise.
11.	Název Dluhopisů:	HBRFIN III 7,00/30

12. Datum emise: 21. listopadu 2025
13. Emisní lhůta (lhůta pro upisování): 30. října 2025 až 18. listopadu 2025
14. Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise: 100 % jmenovité hodnoty
15. Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise: Emisní kurz po Datu emise bude vždy určen Emitentem ve spolupráci s Manažerem tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní výnos.
- Aktuální výše Emisního kurzu po Datu emise bude uveřejněna na internetových stránkách Emitenta www.hbreavis.com v sekci *Investors*, podsekci *Bonds*, část *HB Reavis Finance CZ III, s.r.o.* a Manažera v sekci *Informace pro investory*, *Informace pro investory do cenných papírů klientů UniCredit Bank*, odkaz *Informace k vybraným emisím dluhopisů*.
16. Úrokový výnos: pevný
17. Zlomek dní: BCK Standard 30E/360
18. Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem: použije se
- 18.1 Úroková sazba Dluhopisů: 7,00 % p.a.
- 18.2 Den výplaty úroků: pololetně vždy k 21. květnu a 21. listopadu příslušného kalendářního roku
19. Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem: nepoužije se
20. Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu: nepoužije se
21. Jiná než jmenovitá hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při konečné splatnosti: nepoužije se

22.	Den konečné splatnosti dluhopisů:	21. listopadu 2030
23.	Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než v článku 16 Společných emisních podmínek):	nepoužije se
24.	Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud jiný než v článku 16 Společných emisních podmínek):	nepoužije se
25.	Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 6.2.2 (Rozhodnutí o předčasném splacení) Společných emisních podmínek:	nepoužije se
26.	Právo Vlastníka dluhopisů na prodej Dluhopisů Emitentovi / Dny prodeje / prodejní cena / lhůty pro uplatnění (pokud jiné než uvedené v článku 6.3 Společných emisních podmínek):	nepoužije se
27.	Právo Emitenta na odkup Dluhopisů od Vlastníků dluhopisů / Dny odkupu / kupní cena / lhůty pro uplatnění (pokud jiné než uvedené v článku 6.3 Společných emisních podmínek) / smluvní pokuta v případě porušení povinnosti převést Dluhopisy / právo Emitenta rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů v případě porušení povinnosti převést Dluhopisy na Emitenta:	nepoužije se
28.	Právo Vlastníků dluhopisů požadovat odkoupení Dluhopisů při Významném převodu nebo Změně kontroly podle článku 6.4. Společných emisních podmínek:	použije se
29.	Měna, v níž bude vyplácen úrokový či jiný výnos a/nebo splacena jmenovitá hodnota (popřípadě Diskontovaná hodnota či jiná hodnota) Dluhopisů (pokud jiná, než měna, ve které jsou Dluhopisy denominovány):	nepoužije se
30.	Konvence pracovního dne pro stanovení Dne výplaty:	Následující
31.	Náhrada srážek daní nebo poplatků Emitentem (pokud je jiné, než jak je uvedeno v článku 8 Společných emisních podmínek):	nepoužije se
32.	Administrátor:	UCB
33.	Určená provozovna Administrátora:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Želetavská 1525/1
140 92 Praha 4 – Michle

- | | | |
|-----|--|---|
| 34. | Agent pro výpočty: | UCB |
| 35. | Kotační agent: | UCB |
| 36. | Další agenti: | nepoužije se |
| 37. | Společný zástupce Vlastníků dluhopisů: | nepoužije se |
| 38. | Finanční centrum: | Praha |
| 39. | Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise dluhopisů (rating): | nepoužije se (Emisi dluhopisů nebyl přidělen rating) |
| 40. | Osoby oprávněné k účasti na Schůzi: | nepoužije se |
| 41. | Interní schválení Emise dluhopisů: | Vydání Emise dluhopisů schválili jednatele svým rozhodnutím ze dne 21. října 2025 a jediný společník Emitenta svým rozhodnutím ze dne 21. října 2025. |
| 42. | Údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů: | Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent prostřednictvím Manažera. |
| 43. | Poradci: | Názvy, funkce a adresy poradců jsou uvedeny na zadní straně těchto Konečných podmínek. |
| 44. | Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací: | nepoužije se |
| 45. | Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: | nepoužije se |
| 46. | Dokumenty zahrnuté odkazem: | nepoužije se |

ČÁST B – DALŠÍ INFORMACE

- | | | |
|-----|---------------------------|---|
| 1. | Veřejná nabídka: | Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky. Emitent bude Dluhopisy nabízet až do celkové jmenovité hodnoty Emise tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům. |
| 1.1 | Podmínky veřejné nabídky: | Dluhopisy mohou být nabízeny výhradně prostřednictvím Manažera, který upíše Dluhopisy od Emitenta a následně je prodá koncovým investorům, jak je popsáno níže. |

Podmínky veřejné nabídky:

Minimální částka objednávky je dána emisním kurzem jednoho Dluhopisu.

Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.

Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím Manažera, kterým je UCB.

Emitent je oprávněn, po dohodě s Manažerem, nabídky investorů krátit (pokud již investor uhradil celou cenu za původně v objednávce požadované Dluhopisy, bude mu případný přeplatek zaslán zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený za tímto účelem Manažerovi).

Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude Manažer zasílat jednotlivým investorům (zejména za použití prostředků komunikace na dálku).

Lhůta, v níž bude veřejná nabídka otevřena, je od 30. října 2025 do 18. listopadu 2025.

Vybraní investoři budou osloveni Manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.

V souvislosti s podáním Objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem smlouvu, mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené Centrálním depozitářem nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Manažera, a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle takové smlouvy, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy k Datu emise rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů.

- 1.2 Údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení: nepoužije se

- 1.3 Uveřejnění výsledků nabídky: Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne 21. listopadu 2025, na internetové stránce Emitenta v sekci *Investors*, podsekcí *Bonds*, část *HB Reavis Finance CZ III, s.r.o.*, a na internetových stránkách každého Manažera na adrese www.unicreditbank.cz, v sekci Informace pro investory, Informace pro investory do cenných papírů klientů UniCredit Bank, odkaz *Informace k vybraným emisím dluhopisů*.
- 1.4 Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora: Manažer bude za použití vypořádání prostřednictvím Centrálního depozitáře zapsán v centrální evidenci cenných papírů jako Vlastník dluhopisů oproti zaplacení kupní ceny Dluhopisů na účet Emitenta. Dluhopisy ve stejný den Manažer převede na majetkové účty příslušným investorům prostřednictvím Centrálního depozitáře. Zároveň Manažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů hodnotu odpovídající kupní ceně za Dluhopisy.
- 1.5 Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy: nepoužije se
- 1.6 Nabídka na více trzích, vyhrazení tranše pro určitý trh: nepoužije se
- 1.7 Náklady účtované investorovi: V souvislosti s nabytím Dluhopisů budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky ve výši 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaného Dluhopisu a dále, dle aktuálního ceníku UCB uvedeného na internetových stránkách www.unicreditbank.cz (v sekci „Sazebník, Fyzické osoby nepodnikající, části 10.4 Cenné papíry a podílové fondy – Poskytování služeb v rámci úschovy/správy“), běžné poplatky UCB za vedení účtu tuzemských cenných papírů evidovaných v evidenci CDCP. Tyto náklady nebudou přesahovat výši 0,20 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů evidovaných na takovém účtu, bez daně z přidané hodnoty, přičemž minimální poplatek činí 300 Kč, bez daně z přidané hodnoty.
- 1.8 Koordinátoři nabídky nebo jejich jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna: nepoužije se

- 1.9 Umístění Emise prostřednictvím Manažera (jiného než Emitenta) na základě pevného či bez pevného závazku / uzavření dohody o upsání Emise: Umístění Emise bude Manažerem činěno bez pevného závazku na tzv. „best efforts“ bázi. Manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit. Smlouva o úpisu bude uzavřena před Datem emise.
- 1.10 Způsob a místo upisování Dluhopisu, způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům a způsob a místo úhrady Emisního kurzu upsaného Dluhopisu nepoužije se
2. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce: Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. Manažer působí též v pozici Administrátora a Kotačního agenta Emise.
3. Důvody nabídky a použití výnosu Emise dluhopisů: Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro splacení existující finanční zadluženosti Skupiny HB Reavis Investments a uskutečňování její podnikatelské činnosti. Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca 7.815.000 Kč. V případě, že Emitent vydá Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, Emitent předpokládá, že náklady Emise dluhopisů budou činit cca 12.415.000 Kč. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty emise) bude cca 292.185.000 Kč, resp. cca 487.585.000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.
4. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém nebo organizovaný obchodní systém: Emitent prostřednictvím kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise.
- Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50.000 Kč jako poplatek za přijetí a 15.000 Kč jako roční poplatek za obchodování.
5. Přijetí cenných papírů stejné třídy jako Dluhopisy k obchodování na regulovaných trzích, trzích třetích zemí, trhu pro růst Dle vědomí Emitenta nejsou žádné cenné papíry vydané Emitentem stejné třídy jako Dluhopisy přijaty k obchodování na žádném

	malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému:	regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému.
6.	Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker):	Žádná osoba nepřijala povinnost jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).
7.	Zákaz prodeje Dluhopisů retailovým investorům v EHP a ve Velké Británii:	nepoužije se
8.	Další omezení prodeje Dluhopisů:	nepoužije se