

HB Reavis

International workspace provider

November 2025

hbreavis

DISCLAIMER

DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ: Než budete postupovat dále, jste povinni si přečíst níže uvedené informace. Níže uvedené se vztahuje na tento dokument, ústní prezentaci informací uvedených v tomto dokumentu ze strany společnosti HB Reavis Finance CZ III, s.r.o. (**Emitent**), HB Reavis Investments Holding S.A. (**Ručitel** a společně se společnostmi, ve kterých má Ručitel přímý či nepřímý majetkový podíl, **Skupina**) nebo jakékoli osoby jednající jménem Emitenta nebo Ručitele, a na případné otázky a odpovědi následující po ústní prezentaci (**Informace**). Zjednáním přístupu k Informacím souhlasíte, že budete vázáni těmito podmínkami.

Informace jsou důvěrné a nesmějí být reprodukovány, dále šířeny, uveřejňovány ani předávány jiným osobám, ať již přímo či nepřímo, v celém rozsahu ani zčásti, a za žádným účelem. Informace nejsou určeny ani zamýšleny k distribuci nebo užití jakoukoli osobou nebo subjektem, který je občanem nebo rezidentem jakékoli lokality, státu, země nebo jiné jurisdikce, kde by taková distribuce nebo užití bylo v rozporu se zákonem nebo regulací nebo by vyžadovalo jakoukoli registraci nebo udělení licence v rámci takové jurisdikce. Informace nejsou určeny ke zveřejnění, sdělení nebo distribuci ve Spojených státech amerických, Spojeném království, Austrálii, Kanadě, Japonsku nebo v jakékoli jiné jurisdikci, v níž by nabídky nebo prodej byly zakázány platnými právními předpisy.

Emitent hodlá vydat dluhopisy dle českého práva v souladu s ustanovením § 2 odst. 4 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (**Dluhopisy**), a v této souvislosti vypracoval a uveřejnil základní prospekt (**Základní prospekt**) a konečné podmínky (**Konečné podmínky**) pro účely veřejné nabídky dluhopisů ve smyslu čl. 2 písm. d) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, v platném znění (**Nařízení o prospektu**) a dodatek Prospektu ve smyslu čl. 23 Nařízení o prospektu (**Dodatek**). Základní prospekt, Dodatek a Konečné podmínky jsou k dispozici na webových stránkách Emitenta na adrese www.hbreavis.com v sekci *Investors*, podsekcí *HB Reavis Investments Holding S.A., část HB Reavis Finance CZ III, s.r.o.* a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Tento dokument představuje propagační sdělení ve smyslu čl. 2 písm. k) Nařízení o prospektu.

Nabídka a prodej Dluhopisů nebyly registrovány dle zákona o cenných papírech z roku 1933, v platném znění (**Zákon o cenných papírech**), a Dluhopisy nesmí být nabízeny ani prodávány ve Spojených státech amerických ani americkým osobám, pokud nebudou takto registrovány nebo pokud nebude k dispozici výjimka z požadavku na registraci dle Zákona o cenných papírech. Emitent nemá v úmyslu registrovat žádnou část nabídky Dluhopisů ve Spojených státech amerických ani provádět veřejnou nabídku Dluhopisů ve Spojených státech amerických. Zjednáním přístupu k Informacím prohlašujete, že jste neamerická osoba nacházející se mimo území Spojených států amerických.

Informace nepředstavují nabídku ani výzvu k upsání nebo koupi Dluhopisů, nejsou jejich součástí a nelze je vykládat jako nabídku nebo výzvu k upsání nebo koupi Dluhopisů, a nic z toho, co je v nich obsaženo, nebude základem pro uzavření jakékoli smlouvy nebo závazku, ani na ně nelze spoléhat v souvislosti s Dluhopisy, ani nepředstavují doporučení týkající se Dluhopisů. Jakékoli rozhodnutí o koupi Dluhopisů by mělo být učiněno výhradně na základě informací obsažených v Základním prospektu. Potenciální investoři jsou povinni před přijetím jakéhokoli investičního rozhodnutí ve vztahu k Dluhopisům provést vlastní nezávislé šetření a posouzení obchodní a finanční situace Emitenta, Ručitele, Skupiny a povahy Dluhopisů. Základní prospekt může obsahovat informace odlišné od Informací.

Informace připravil Emitent. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (**Manažer**) jednající v souvislosti s nabídkou Dluhopisů jedná výhradně za Emitenta a za nikoho jiného a nebude odpovídat za poskytování poradenství v souvislosti s Informacemi žádné jiné osobě. S výhradou platných právních předpisů Manažer nepřijímá žádnou odpovědnost a nepředkládá žádné výslovné ani implicitní prohlášení nebo záruku za obsah Informací, včetně jejich přesnosti, úplnosti nebo ověření, ani za žádné jiné prohlášení učiněné nebo domněle učiněné v souvislosti s Emitentem, Ručitelem nebo Skupinou, a nic v tomto dokumentu nebo při jeho prezentaci nesmí být považováno za příslib nebo prohlášení v tomto ohledu, ať již ve vztahu k minulosti nebo budoucnosti. Manažer proto odmítá veškerou odpovědnost, ať již plyne z občanskoprávního deliktu, smlouvy nebo z jiného titulu (vyjma výše uvedeného), kterou by jinak případně mohl mít v souvislosti s Informacemi nebo jakýmkoli takovým prohlášením.

Informace obsahují výhledová prohlášení. Všechna prohlášení obsažená v Informacích, která nejsou historickými fakty, jsou výhledová prohlášení. Výhledová prohlášení vyjadřují současná očekávání a prognózy Emitenta, Ručitele i Skupiny ohledně její finanční situace, výsledků hospodaření, plánů, cílů, budoucí výkonnosti a podnikání. Tato prohlášení mohou zahrnovat mimo jiné jakákoli prohlášení, kterým předchází, za nimiž následují nebo která obsahují slova jako „cí“, „věřit“, „očekávat“, „mít za cí“, „zamýšlet“, „moci“, „předpokládat“, „odhadovat“, „plánovat“, „předvídat“, „bude“, „může mít“, „pravděpodobně“, „měl by“, „by“, „mohl“ a další slova a výrazy podobného významu nebo jejich zápornou formu. Taková výhledová prohlášení obnášejí známá i neznámá rizika, nejistoty a další důležité faktory, které Emitent nemůže ovlivnit a v důsledku kterých se skutečné výsledky, výkonnost nebo úspěchy Emitenta, Ručitele i Skupiny mohou podstatně lišit od očekávaných výsledků, výkonnosti nebo úspěchů vyjádřených nebo implikovaných v takových výhledových prohlášeních. Tato výhledová prohlášení jsou založena na řadě předpokladů týkajících se současných a budoucích obchodních strategií Emitenta, Ručitele i Skupiny, jakož i prostředí, v němž budou v budoucnu působit.

Neposkytuje se žádné prohlášení, záruka ani závazek, ať již výslovně nebo implicitně, ohledně pravdivosti, přesnosti, úplnosti nebo správnosti Informací nebo názorů v nich obsažených, a nelze se na ně spoléhat. Informace nebyly nezávisle ověřeny a nebudou aktualizovány. Tento dokument nepředstavuje doporučení týkající se Dluhopisů. Investoři a potenciální investoři do Dluhopisů jsou povinni provést své vlastní nezávislé šetření a posouzení finanční situace Emitenta, Ručitele a Skupiny a povahy Dluhopisů. Případné rozhodnutí o koupi Dluhopisů by mělo být učiněno výhradně na základě informací obsažených v Základním prospektu. Informace, zejména potom výhledová prohlášení, se vztahují pouze k datu tohoto dokumentu a nemají jakkoli zaručovat budoucí výsledky. Emitent a Ručitel se výslovně zřikají jakékoli povinnosti nebo závazku šířit jakékoli aktualizace nebo upravené znění Informací, včetně jakýchkoli finančních údajů nebo výhledových prohlášení, a nebudou veřejně poskytovat žádné úpravy, které případně provedou v důsledku jakékoli změny očekávání Emitenta nebo Ručitele, jakékoli změny událostí, podmínek nebo okolností, z nichž tato výhledová prohlášení vycházejí, nebo jiných událostí nebo okolností, které nastanou po datu tohoto dokumentu. Tržní údaje, které jsou použity v Informacích bez uvedení konkrétního zdroje, jsou odhady Emitenta a Ručitele a nebyly nezávisle ověřeny.

Výhradně pro účely požadavků na správu produktů, které jsou obsaženy v: (a) směrnici EU 2014/65/EU o trzích finančních nástrojů, v platném znění (**MiFID II**); b) článku 9 a 10 směrnice Komise v přenesené pravomoci (EU) 2017/593, kterou se doplňuje MiFID II; a (c) místních prováděcích předpisech (**Požadavky na správu produktů MiFID II**), a s odmítnutím jakékoli odpovědnosti, ať již z deliktního, smluvního nebo jiného titulu, kterou by jinak mohl mít jakýkoli "výrobce" (pro účely Požadavků na správu produktů MiFID II) v souvislosti s nimi, prošly Dluhopisy procesem schvalování produktů, při němž bylo zjištěno, že Dluhopisy jsou: (i) slučitelné s konečným cílovým trhem neprofesionálních klientů a investorů, kteří splňují kritéria profesionálních klientů a způsobilých protistran, jak jsou tyto pojmy definovány v MiFID II; a (ii) jsou způsobilé k distribuci prostřednictvím všech distribučních kanálů, které MiFID II povoluje (**Posouzení cílového trhu**).

K vyloučení pochybností se uvádí, že Posouzení cílového trhu nepředstavuje: (a) posouzení vhodnosti nebo přiměřenosti pro účely MiFID II; ani (b) doporučení jakémukoli investorovi nebo skupině investorů, aby investovali do Dluhopisů, kupovali je nebo činili jakékoli jiné kroky v souvislosti s nimi.

Today's presenters



Tomáš Krajčír
Group CFO

10+ years at HB Reavis



Peter Andrašina
Head of Corporate Finance

10+ years at HB Reavis

01

HB Reavis at Glance

HB Reavis Universe

33 years in the real estate industry

Over **1.67m** sq m of Gross Leasable Area (GLA) delivered and leased

Almost **206 k** sq m of GLA in pipeline and under development in key markets

Over **597 k** sq m of GLA in income producing portfolio in key markets

€3.23 bn in FMV of assets

*Source: Company Management as of 30 June 2025

From a Slovak leader to an International workspace provider



1997 First office building

Delivered the first modern office project in Slovakia.

Since then, 475,000 sq m of office spaces and 349,000 sq m of retail and logistics projects have been delivered in Slovakia.



2007 Czech Republic & Hungary

First wave of international expansion

257,000 sq m GLA delivered in 6 office building, 2 logistics and 1 retail projects delivered



2010 Warsaw

Launch of first development in Poland



483,000 sq m GLA delivered in 13 office buildings. Varso Place and Forest still in our portfolio (5 buildings). Varso Tower, with its 310m is the tallest building in the EU

2021 Award

Strongest office developer brand in Europe, by The European Real Estate Brand Institute

2020-2023: 12 buildings delivered

Almost 527,000 sq m of workspaces and one shopping mall delivered despite world pandemic and slowdown of the economy

2018 Berlin

Since the first acquisition delivered 47,600 sq m GLA scheme DSTRCT in Berlin, with two additional projects in the pipeline.



2013 London

Since the first acquisition in London (33 King William Street) delivered 5 office projects with 62,000 sq m GLA, including the latest - first net zero carbon scheme Worship Square.



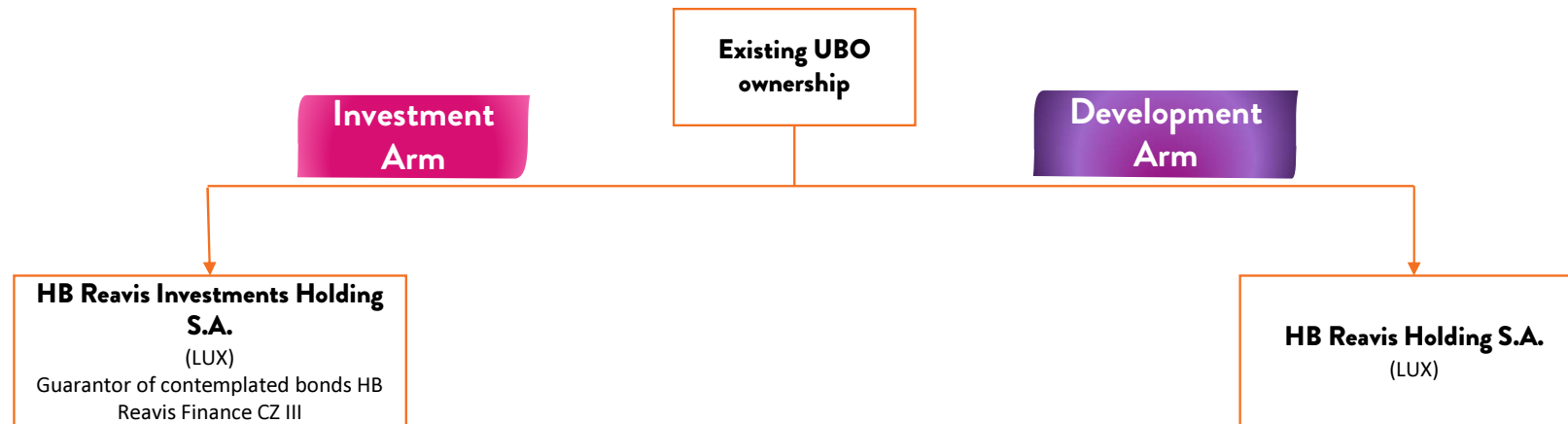
1993 HB Reavis
Real estate agency HB Reavis established in Bratislava



2001-2020 Aupark brand
Broke ground on Aupark shopping centres in Slovakia



HB Reavis structuring & strategy snapshot



- Owns 11 office assets across 5 countries, long-term capital allocation focus on UK (London), Germany (major cities), Poland (Warsaw), Slovakia (Bratislava) and Hungary (Budapest).
- Asset and property management is provided also for projects in the ownership of the Development Arm (153 k sqm), almost 600k sqm under management.
- Occupancy of own portfolio 95% with WART ~7.5y
- Long-term focus on creating top quality portfolio, ideally by acquiring further projects completed by the Development Arm.
- Owns investment projects Stanica Nivy and Apollo II (3 & 5) in Bratislava, Slovakia.
- Conservative development strategy (premium product) with pipeline in the UK, Germany and Slovakia; no current major construction activities.

02

HB Reavis Investments Overview

HB Reavis Investments leadership team overview

 The company is run by board of directors, chief executive and executive management

Members of the Board of Directors



Ivan Chrenko
Chairman, Co-founder

- Co-founder of HB Reavis
- He served as CEO of the HB Reavis Group from 1994 to October 2013
- Ultimate beneficial owner of HB Reavis

Other members of the Board of Directors

- Liviu-Constantin Rusu - Director
- Lea Chrenkova - Director
- Marcel Sedlak - Director
- Gregory Sheppard - Director
- Bruno Di Bartolomeo

Chief Executive and Executive Management



Marcel Sedlák
Group CEO
20+ years with HB Reavis

- CEO since 2023, in charge of Group strategy, overseeing whole HB Reavis Investments business. Marcel is also a member of Executive Management.
- From 2017 to April 2022 Country CEO in Germany. Previously Chief Investment Officer.



Tomáš Krajčír
Group CFO
10+ years with HB Reavis

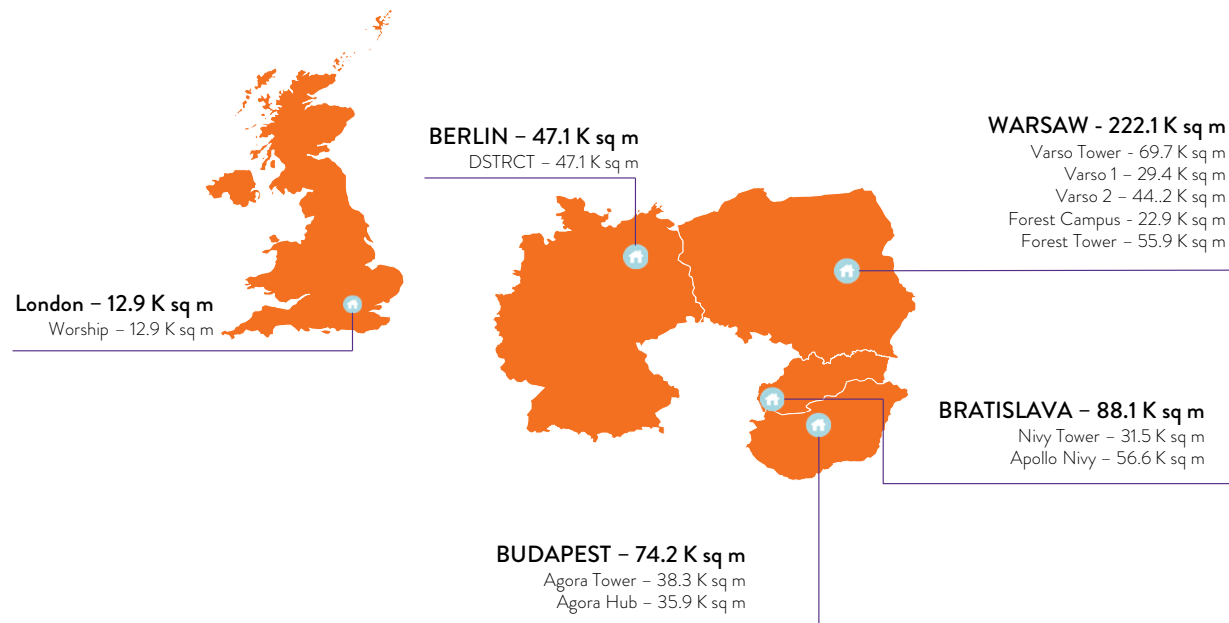
- CFO since 2023, overseeing Corporate Finance, Controlling, Treasury, Accounting, Invoicing and Tax departments.
- Previously Head of Controlling department responsible for treasury management, financial modeling and operations.



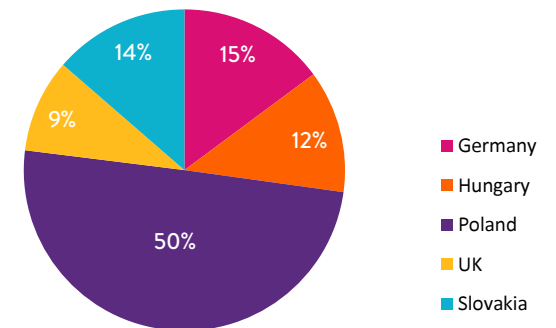
Matúš Lipták
Group COO
7 years with HB Reavis

- COO since 2022, responsible for overseeing and managing the day-to-day operations of asset management division.
- Joined HB Reavis in 2018 as Head of More by HB Reavis.
- Prior to joining HB Reavis Matúš 14 years experience as Business Transformation and IT Senior Manager

International workspace provider



Total FMV: €2.2bn
(by country)



Source: Company Management as of 30 June 2025

Combined effect - Enhanced long-term returns with reduced investment risk



Four Pillars of Excellence

Asset Management

Building Communities,
Not Just Spaces

Client Retention Strategy & ESG Leadership

More Services: community-building initiatives

- **30.000** users benefiting from integrated service approach
- **5.000** concierge requests p.a.
- **765** community events with 25.000 complimentary tickets
- **2.200** hours of shared bikes & scooters
- **586** parking spaces in Apollo Nivy shared by **5,000** IBM users via more app, dramatical improvement of parking space utilization without rigid space allocation

Varso Tower Run & Nivy Tower Run

- The event's prestige and community impact have attracted sponsorships from prominent tenants like RESCO, IBM (Slovakia) and CMS, PZU Zdrowie, Magnicity, and CIC (Poland) confirming the relevance and value of such activities within the tenant ecosystem.

ESG Leadership

- Growing number of tenants who want their seats in buildings with excellent ESG credentials.
- Experience with green lease framework with anchor tenant in Worship Square, one of the first net zero carbon buildings in London.
- ESG credentials enable access to green funding, a fast-growing field in project and corporate financing.

Cross-Sector Expertise
Driving Performance

Operational Excellence & Technical Expertise

Employees satisfaction

- Raiffeisen Bank improved NPS from -10 to 23 in first year after moving to Agora Tower, followed by consistently positive scores maintained over further years.
- Win-win scenario where enhanced employee satisfaction directly correlates with landlord value creation by means of "happy rent" €5.88/sqm/year on top of base rent

Concierge solutions

- Tenants' teams may be relieved from time-consuming administrative burdens, such as mail operations, by deployment of concierge services, saving thousands by proper internal resources allocation.

Digital access

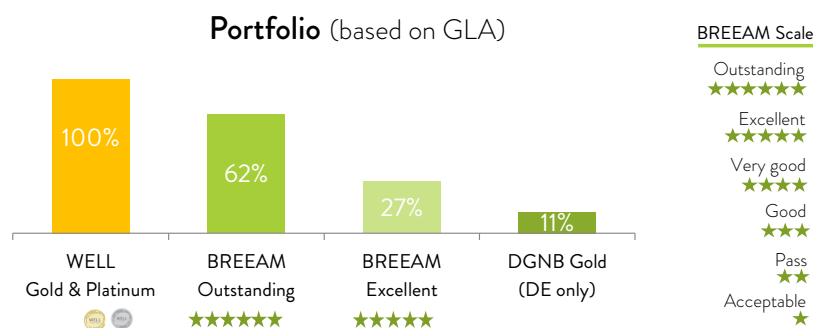
- Frontier Economics (Worship Square) is the first tenant to implement a fully digital access system (no physical access cards).
- Other 30 tenants with approximately 3,000 active users enrolled and still growing.

Maintenance cost

- All buildings in the portfolio were developed by us. Deep knowledge of the building sets ground for optimal maintenance cost.

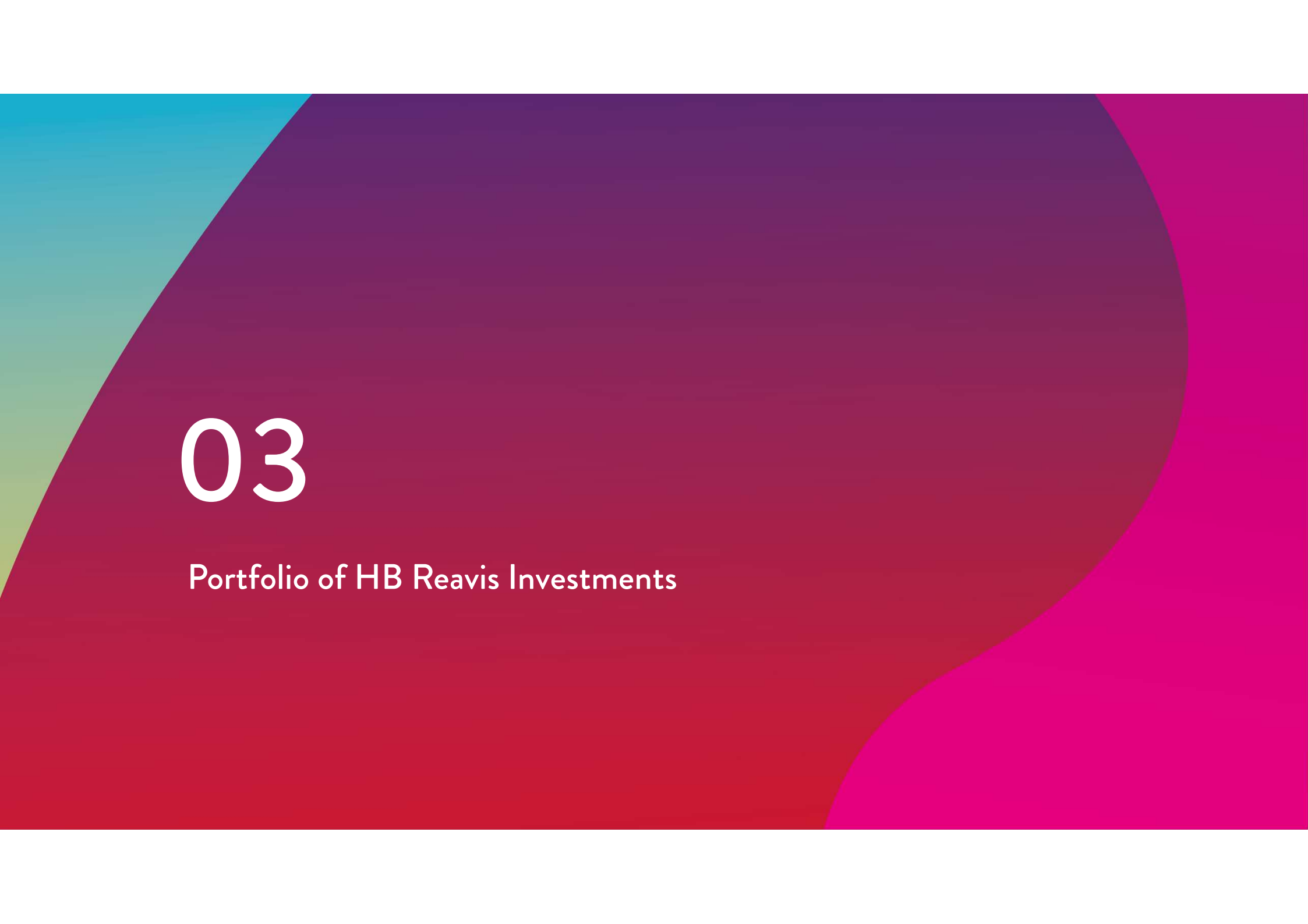
HB Reavis Investments: strategy of best-in-class ESG performance

BREEAM & WELL Certified projects



Projects with a BREEAM certification of at least Excellent (or equivalent level of similar certification) will be considered for future acquisitions.

Project	Country	BREEAM	WELL
DSTRCT	Berlin	Gold DGNB	Gold
Nivy Tower	Bratislava	Outstanding (in process)	Platinum
Apollo Nivy	Bratislava	Outstanding (in process)	Platinum (in process)
Agora HUB	Budapest	Outstanding	Gold
Agora Tower	Budapest	Excellent	Gold
Forest Campus	Warsaw	Excellent	Gold
Forest Tower	Warsaw	Excellent	Gold
Varso 1	Warsaw	Outstanding	Gold
Varso 2	Warsaw	Outstanding	Gold
Varso Tower	Warsaw	Outstanding	Gold

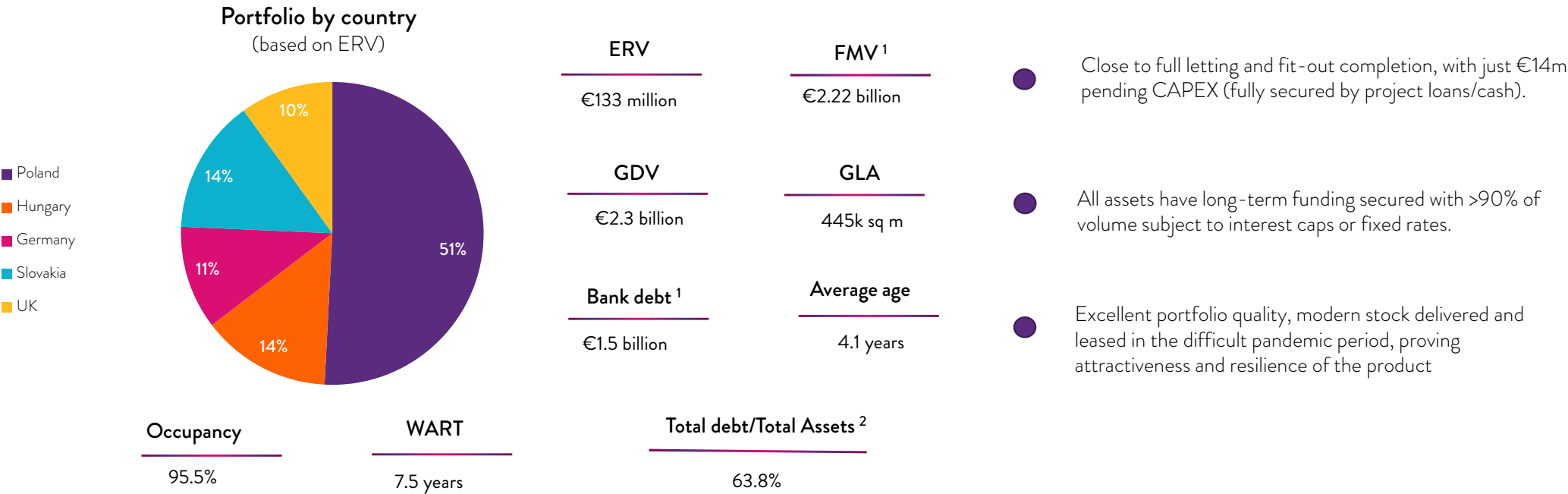


03

Portfolio of HB Reavis Investments

HB Reavis Investments - snapshot

Summary statistics



Source: Company information as of 30 September 2025 and management estimates, unless stated otherwise
¹ Company information as of 30 June 2025 and management estimates
² Including RP debt, calculated as Total debt 1,516.3 / Total assets 2,375.9 as presented in consolidated financial statements as of 30 June 2025

Varso Place, Warsaw, Poland



Varso Tower, Warsaw
GLA: 70 k sq m of GLA
Completion: September 2022



Varso I-II, Warsaw
GLA: 29 k & 44 k sq m
Completion: February & May 2020

GLA	ERV
143,300 sq m	€47.9 million
Occupancy	WART
97.9 %	7.9 years

GDV
€ 838.9 million

Project description and highlights

- Varso Place consists of 3 high-rise buildings in the business center of Warsaw: Varso 1, Varso 2 and Varso Tower
- Iconic Varso Tower was designed by Foster + Partners architect studio
- At 310 meters high, Varso Tower is a prominent landmark of the Warsaw skyline and the tallest building in the European Union.
- Winner of CEEQA (Central and Eastern European Real Estate Quality Awards) award for the best building of the year in Central and Eastern Europe in 2023

Top Tenants



*Source: Company information as of 30 September 2025 and management estimates.

Forest, Warsaw, Poland



Forest Campus & Tower, Warsaw

GLA: 23 k & 56 k sq m

Completion: September 2021 March 2022

GLA

78,800 sq m

ERV

€20.0 million

GDV

€ 316.4 million

Occupancy

98.3 %

WART

6.4 years

Project description and highlights

- Forest Project consists of 2 buildings Forest Campus and Forest Tower
- Located on the site of a former industrial zone in Warsaw at the crossroads of three Warsaw districts with excellent transport accessibility.
- The design of the project and its surroundings places great emphasis on greenery and accessibility. Roof gardens (major one accessible to public as well) and courtyard have area of more than equivalent of two football fields.

Top Tenants



Bank Pekao



Source: Company information as of 30 September 2025 and management estimates.

Nivy Tower & Apollo Nivy, Bratislava, Slovakia



Nivy Tower, Bratislava
GLA: 31.5k sq m
Completion: March 2020



Apollo Nivy, Bratislava
GLA: 56.6k sq m
Completion: March 2023

GLA

31,500 sq m

ERV

€7.7 million

GLA

56,600 sq m

ERV

€11.5 million

Occupancy

90.8 %

WART

5.7 years

Occupancy

79.6 %

WART

7.7 years

GDV

€125.0 million

GDV

€189.1 million

Project description and highlights

Nivy Tower

- Earliest completed building in portfolio
- One of the tallest buildings in Bratislava
- Excellent connectivity and amenities due to adjacent main bus station and shopping mall

Apollo Nivy

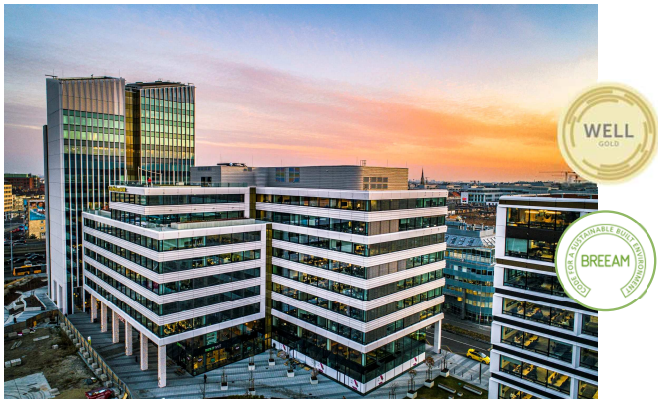
- 5-minute walk from the main bus station
- the largest floorplate per floor in the region, making the building attractive to large tenants

Top Tenants



Source: Company information as of 30 September 2025 and management estimates.

Agora, Budapest, Hungary



Agora Tower & Hub, Budapest

GLA: 38k & 36k sq m
Completion: June & August 2020

GLA	ERV	GDV
74,200 sq m	€18.5 million	
Occupancy	WART	€276.8 million
95.4 %	4.8 years	

Project description and highlights

- Consists of 2 buildings, Agora Hub and Agora Tower
- Designed by MAKE architects
- Located in the heart of the Váci office corridor with excellent transport connections.

Top Tenants



Source: Company information as of 30 September 2025 and management estimates

DSTRCT, Berlin, Germany



DSTRCT, Berlin
GLA: 47k sq m
Completion: December 2021

GLA	ERV	GDV*
47,100 sq m	€14.8 million	
Occupancy	WART	
99.8 %	8.40 years	€320.8 million

Project description and highlights

- Timeless architecture, includes historic halls used as office and retail space
- Designed by Gewers & Pudewill
- Winner of ImAward contest for the best new building of 2022
- Located at the Ringbahn transport hub with a sustainable and innovative mobility concept

Top Tenants



*Source: Company information as of 30 September 2025 and management estimates

Worship Square, London, UK



Worship Square, London
GLA: 13k sq m
Completion: June 2024

GLA	ERV	
12,900 sq m	€12.6 million	
Occupancy	WART	GDV*
95.4 %	12.1 years	€240.2 million

Project description and highlights

- A fully net zero carbon, Worship Square is a forward-thinking project set at the intersection of Shoreditch, Old Street and The City of LondonDesigned by Gewers & Pudewill
- Winner of GRI Club Europe award for the Decarbonisation Project of the Year 2024
- Strong demand from tenants - 95% office area leased by project completion

Note:

Group is taking steps to diversify its portfolio and plans to acquire a commercial property outside office segment. To support this acquisition and secure the necessary funding, the Group has decided to sell the Worship project.

Top Tenants



Source: Company information as of 30 September 2025 and management estimates

04

Financial Review

Financial Policy

Target level of leverage

- Optimal gross debt to total assets 63% – 67% as of FY 2024
- Optimal gross debt to total assets 60% as of FY 2025/26
- Optimal gross debt to total assets 50% – 55% as of FY 2027 onwards

Optimal cash reserve

- Cash reserve target at minimum 2% of the balance sheet, with additional reserve to cover future debt-bullet repayments

Active hedging policy

- Interest rate hedging target to hedge 85-100% of long-term debt exposure

Properties

- Long-term ownership of assets mainly in the premium office segment
- Located in perpetual locations with an emphasis on quality spaces and sustainability.

HB Reavis Investments – financial review (1)

- NAV over €700m due to yield level stabilization and rent collection building up. In terms of Investment property value, all assets recorded appreciation, except for Agora due to yields moving further out in Hungary.
- Borrowings up due to bonds issued in the beginning of 2025 in total volume of ~ €75 mil, offset by project loans repayments.
- Working capital still required as HB Reavis Development acts as contractor for remaining fit-outs under construction.

Key financial indicators	HY 2025 (in €m)	FY 2024 (in €m)	FY 2023 (in €m)
Investment property	2,116.3	2,087.1	1,898.9
Receivables (trade and other)	145.4	133.0	168.9
Cash and cash equivalents and restricted cash	81.1	101.3	133.1
Other assets	33.1	32.1	37.1
Total assets	2,375.9	2,353.5	2,238.0
Bank borrowings and bonds	1,500.5	1,464.5	1,360.7
Payables ¹	137.0	172.5	166.0
Other liabilities	98.1	97.0	101.4
Total equity	640.3	619.5	609.9
NAV adjusted	716.0	694.1	692.4

Note 1 – Consists of the following items: Trade and other payables as presented in the balance sheet, Lease liabilities as presented in the balance sheet, Borrowings from related parties as presented in Note 15 in the Notes to Financial statements.

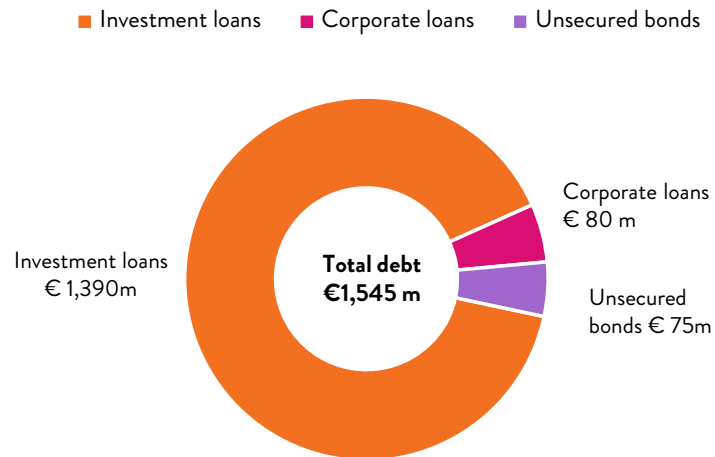
HB Reavis Investments – financial review (2)

- Rental collection shall reach €103m on cash basis in 2025, with contracted tenants moving in and rent-free periods expiring, coming closer to portfolio full potential represented by ERV of €120.5m (excluding Worship).
- Construction and other services up due to more fit out works in HY25 (mainly Varso) and one-off settlement of a contractual penalty.
- Gross interest expense down due to base rate cuts, net interest expense after hedging instruments in HY 2025 was €30.2 mil (HY 2024 €28 mil)
- Development of main parameters impacting property valuations was stable, ultimately contributing to valuation gain in this period.

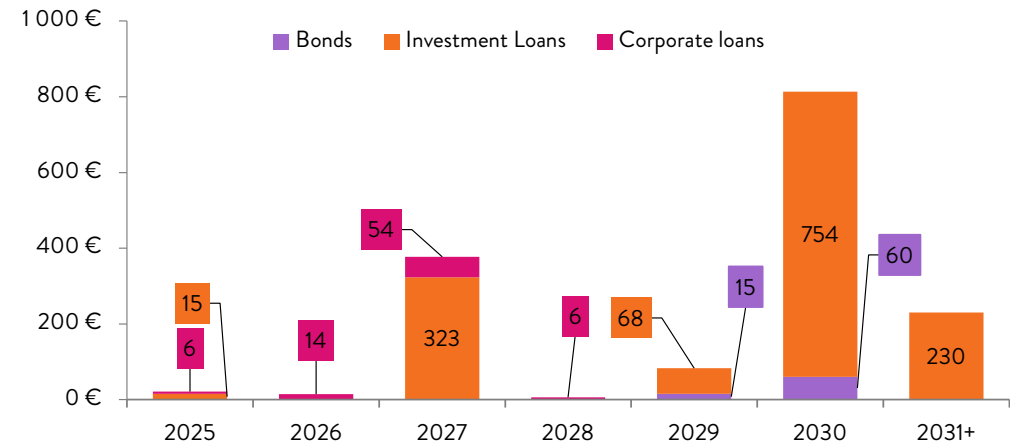
Key financial indicators	HY 2025 (in €m)	HY 2024 (in €m)
NOI from Investment Property	49.8	44.7
Revaluation gain (loss)	12.0	8.1
OPEX	-15.5	-13.4
Result from construction and other services	7.6	4.7
Interest expense, gross	-38.5	-42.0
Financial Hedging	-3.0	9.3
FX differences	9.0	2.2
Income tax	-2.9	-3.2
Net result	18.5	10.4
Effect of FX retranslation	2.3	-2.5
Total Comprehensive result	20.8	7.9

Funding overview

Debt overview (as of 30 September 2025)



Debt maturity profile (as of 30 September 2025)

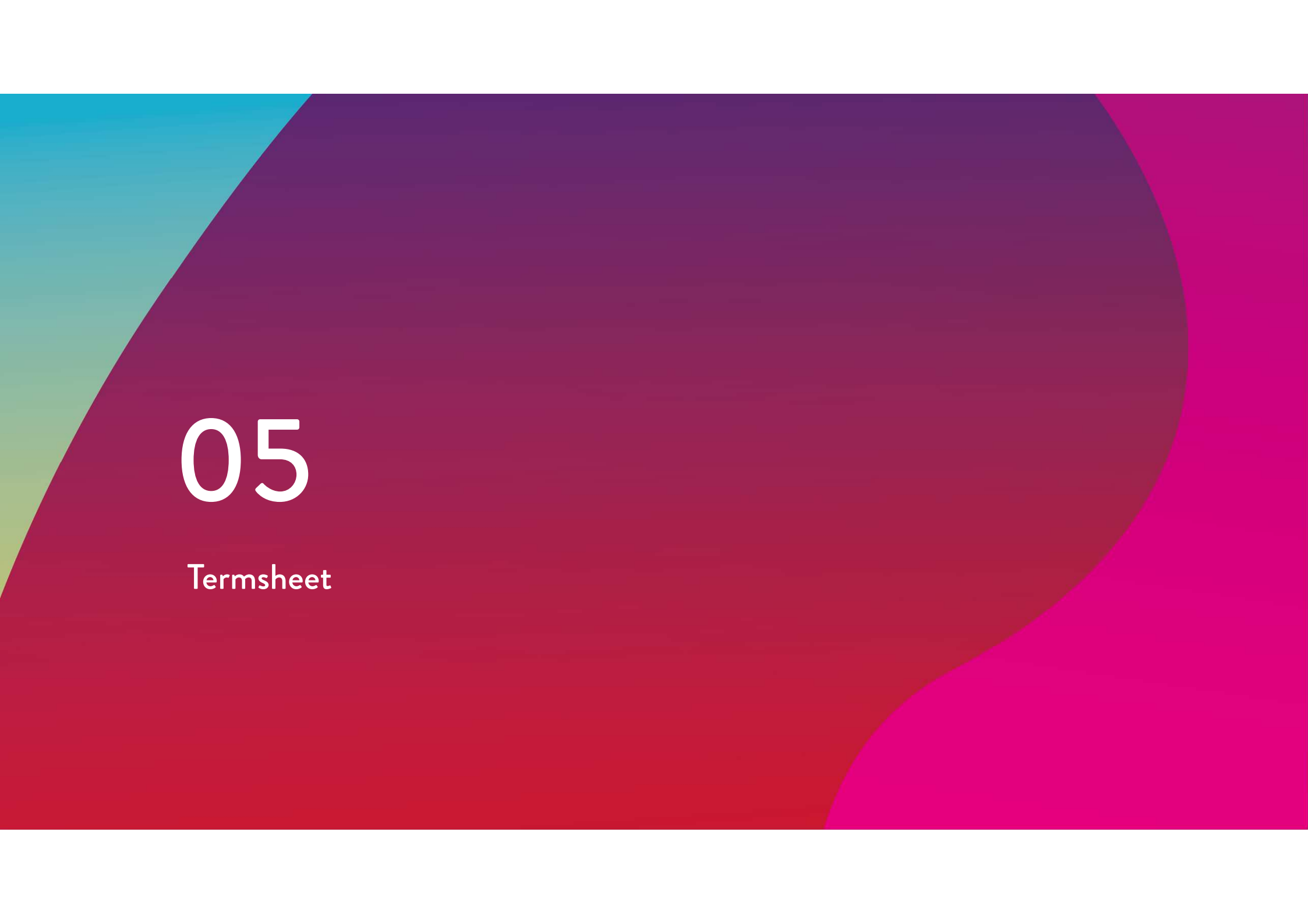


Outstanding debt with maturity in 2025:

- No major repayments due in 2025-2026 except for project loan repayment of 15 mil and corporate loans repayments of 20mil + regular investment loan amortization of ~20 mil p.a. for upcoming years

Glossary

Abbreviation	Explanation
ERV	Estimated rental value – the annual value collected from rent at 100% occupancy
GLA	Gross leasable area – the total area that is leased including common areas
GDV	Gross Development Value - the total value of the completed development (built, leased, ready for sale)
FMV	Fair Market Value - the price that would be received to sell an asset in an orderly transaction between market participants
WART	Weighted Average Remaining Term – average time remaining on lease contracts across a property's tenants, weighted by rental income
Sq m	Square meter (m ²)
NAV adjusted	Equity attributable to the owners of HB Reavis Investments Holding S.A. adjusted for Deferred income tax



05

Termsheet

Indicative Termsheet

Issuer	HB Reavis Finance CZ III, s.r.o.
Guarantor	HB Reavis Investments Holding S.A.
Rating	N/A
Status	Unconditional, non-subordinated debts of the Issuer guaranteed by the Guarantee Declaration up to 1,5x issued outstanding bonds (i.e., max. CZK 750mn in relation to this issue and in total max. CZK 3bn under the Bond Programme)
Type and form	Bond issued under the newly established Bond Programme, book-entered, registered at the Central Securities Depository Prague
Aggregate Nominal Amount	CZK 300,000,000 (option to increase up to CZK 500,000,000)
Use of Proceeds	Refinancing of existing indebtedness and financing of general corporate purposes
Subscription Period	30 October 2025 – 18 November 2025
Denomination	CZK 10,000
Issue Date	21 November 2025
Issue Price:	100% of the Nominal Amount
Maturity Date	21 November 2030
Coupon	Fixed; 7% p.a., payable semi-annually in arrears
Name of Bond	HBRFIN III 7,00/30
ISIN	CZ0003577967
Day-count	BCK Standard 30E/360
Redemption Price	100% of the Nominal Amount
Early prepayment	At the option of the investor: in the event of (i) a Change of Control and (ii) Event of Default At the option of the Issuer: No
Financial Covenants on consolidated Guarantor level	On a "maintenance" basis: a) Indebtedness ratio (LTV) – Total consolidated gross debt / Total consolidated assets less or equal to 0.65 b) ISCR ratio – Net operating income / Interest expenses higher or equal to 1.35 c) Total equity – must not fall below EUR 375 mn All Financial Covenants tested on semi-annual basis. In case of imminent Financial Covenants breach the Guarantor may decide to increase equity, by issuing new equity instruments of the Guarantor or receiving a subordinated shareholder loan (Equity cure)

Indicative Termsheet

Restrictions subject to compliance with maintenance based financial covenants (tested on proforma basis)	Restrictions on disposal / transfer of assets, Restrictions on the distribution payments (with exceptions – see below) Exceptions from the restrictions on the payments – in case that (i) no event of default occur, and (ii) Indebtedness ratio below 0.60 before and after distribution (iii) the total amount of such payments is less than 3% of the Total Consolidated Assets of the Guarantor, or (iv) the total amount of such payments is less than 100 % of consolidated net profit of the Guarantor, or (v) the total amount of such payments is less the amount of the Permitted Owner's deposit in the registered capital, (vi) the purchase of the financial instruments within the Property participation of the Guarantor not above EUR 2,5 mn within a financial year.
Other limitations / obligations for the Issuer, the Guarantor and Material Subsidiaries	• pari passu, • negative pledge, • restrictions on granting of loans outside the Group (except for the Permitted intra-group financing), • all material transactions with affiliates always on arm's-length basis, • restriction on the Issuer/Guarantor mergers, • restriction of acquisitions by the Issuer, • limitation of change of the Issuer's business activity
Information obligations	Regular reporting of financial statements – a) audited consolidated annual financial statements no later than 180 days from the end of the Guarantor's accounting period, b) unaudited semi-annual consolidated financial statements no later than 90 days after the end of the six-month period, and c) compliance certificate within 10 days since publication of relevant financial statements
Real estate portfolio valuation	Obligation to appoint a renowned independent international firm in the area of real estate valuation belonging to the PricewaterhouseCoopers, KPMG, Deloitte, E&Y, CBRE, JLL, Cushman & Wakefield, Colliers, Knight Frank, Savills, iO Partners or their successors, for a market valuation of at least 85% current investments of HB Reavis group, at least once a year
Events of Default	Other standard provisions for Issuer, Guarantor and Material subsidiaries including non-payment in relation with bonds, breach of other obligations in relation with Bonds, cross-default (with exceptions – see below), enforcement of the decision, enforcement of collateral, insolvency, bankruptcy, liquidation, illegality, exclusion of bonds from trading on the Prague Stock Exchange, non-compliance with the limit of third party financing, change of control (Issuer, Guarantor), expropriation of group assets, termination of the guarantee etc. Exceptions from the cross-default – if (i) the due amount of the Guarantor is less than 2% of the Total Consolidated Assets, (ii) the due amount of the Issuer is less than EUR 500k, (iii) the due amount of the Material Subsidiary is less than 10% of the Total consolidated assets
Listing	Prague Stock Exchange, Regulated Market

Indicative Termsheet

Target distribution channel	Eligible counterparties, professional clients and clients who are not professional clients, as defined in MIFID II (all distribution channels in accordance with MIFID II)
Method of Subscription	Public (retail) offering in the Czech Republic
Selling Restrictions	Reg S
Governing Law and Language	Czech, Czech language
Joint Lead Managers	UniCredit Bank
Fiscal and Paying Agent	UniCredit Bank



Q&A

Thank you

HB Reavis: International workspace provider

November 2025

hbreavis