

SÚHRN EMISIE

A. Úvod a upozornenia

Upozornenia

Tento Súhrn emisie (**Súhrn**) by sa mal čítať a vykladať ako úvod k Základnému prospektu zo dňa 1. apríla 2026 (**Prospekt**), ktorý bol vypracovaný v súvislosti s dlhopisovým programom vo výške 200 000 000 EUR (**Program**) pre dlhopisy spoločnosti HB REAVIS Finance SK XI s. r. o. (**Emitent**), ktoré sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti HB Reavis Holding S.A. (**Ručiteľ**) a záložným právom k nehnuteľnostiam a záložným právom pohľadávkam z účtu.

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

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

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

Úvod

Názov a ISIN Dlhopisov:	Dlhopisy HBR 2029/2030 I SK4000029286
Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta:	HB REAVIS Finance SK XI s. r. o., so sídlom Mlynské nivy 18890/5, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 57 454 086, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 196903/B, LEI: 097900CAKA0000310084 webové sídlo: https://hbreavis.com/bond/hb-reavis-finance-sk-xi/ telefónne číslo: +421 2 58 30 30 30
Orgán, ktorý schvaľuje Prospekt:	Národná banka Slovenska, Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava, e-mail: info@nbs.sk , telefónne číslo: +421 2 5787 1111
Dátum schválenia Prospektu:	Konečné podmienky z 20. apríla 2026 Základný prospekt schválený 14. apríla 2026

B.1 Kľúčové informácie o Emitentovi

Kto je Emitentom Dlhopisov?

Právna forma:	Emitent je spoločnosť s ručením obmedzeným, založená podľa práva a so sídlom v Slovenskej republike.
Hlavné činnosti:	Emitent je účelovou spoločnosťou založenou na účely vydávania dlhopisov a jeho podnikateľské aktivity budú obmedzené na poskytovanie vnútro-skupinového financovania v rámci spoločností patriacich do Skupiny HB Reavis. Skupina HB Reavis znamená Emitenta, spoločnosť HB Reavis Holding S.A., so sídlom 21, rue Glesener, L – 1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísanej v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (<i>Registre</i>

de Commerce et des Sociétés Luxembourg) pod číslom B156287, LEI: 5493008S3YTQJP20YS91 (**Ručiteľ**) a akúkoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel na základnom imaní alebo na hlasovacích právach vo výške viac ako 50 % (slovom viac ako päťdesiat percent) alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby (ďalej len **Skupina HB Reavis** alebo **Skupina**). Pod Skupinu HB Reavis nespadá/nespadajú (jednotlivo alebo spoločne) vlastníci/vlastníci Ručiteľa.

Spoločník: Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je spoločnosť HB Reavis Holding CZ a.s., so sídlom Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 171 42 105, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka 27286.

Konatelia: Konateľmi Emitenta sú:
Mgr. Peter Andrašina
Ing. Tomáš Krajčír

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

Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa Emitenta?

Výkaz ziskov a strát:

Individuálny výkaz ziskov a strát zostavený v súlade so SAS (v EUR)	28.2.2026 (auditované)
Náklady na finančnú činnosť	5
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 5
Výsledok hospodárenia pred zdanením	- 5
Výsledok hospodárenia po zdanení	- 5

Súvaha:

Individuálna súvaha zostavená v súlade so SAS (v EUR)	28.2.2026 (auditované)
Neobežný majetok	-
Obežný majetok	4 995
Spolu majetok	4 995
Vlastné imanie	4 995
Závazky	-
Spolu vlastné imanie a záväzky	4 995

Výkaz peňažných tokov:

Individuálny výkaz peňažných tokov zostavený v súlade so SAS (v EUR)	28.2.2026 (auditované)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	- 5
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	5 000

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Emitenta?

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

B.2 Kľúčové informácie o Ručiteľovi

Kto je Ručiteľom Dlhopisov?

Ručiteľ:	HB Reavis Holding S.A.
Právna forma:	Ručiteľ je akciová spoločnosť, založená podľa práva a so sídlom v Luxemburskom veľkovoľvodstve.
Hlavné činnosti:	Ručiteľ je holdingová spoločnosť Skupiny HB Reavis. Jeho predmetom činnosti je spravovať a financovať svoje dcérske spoločnosti, avšak sám nevykonáva významnú podnikateľskú činnosť.
Akcionár:	Ručiteľ je priamo vlastnený a ovládaný spoločnosťami Kennesville Holdings Limited, Hastonville Holdings Limited a Skymound Ltd. so sídlom na Cypre, ktorých konečným vlastníkom a ovládajúcou osobou je pán Ivan Chrenko; pričom jeho podiel predstavuje 89,9 %.
Členovia predstavenstva:	Členmi predstavenstva Ručiteľa sú: Rusu Liviu-Constantin, manažér A Gregory Sheppard, manažér A Steven Skinner, manažér B Ivan Chrenko, manažér D
Audítora:	Audítora Ručiteľa je spoločnosť KPMG Audit S.a r.l., so sídlom 39, avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (<i>Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg</i>) pod číslom B149133.

Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa?

Výkaz ziskov a strát:	Konsolidovaný výkaz ziskov a strát pripravený v súlade s IFRS (v mil. EUR)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2024 (auditované)	
	Čistý prevádzkový zisk z investičného majetku	29,3	31,0	
	Čistý zisk/(strata) z preценenia investičného majetku	(264,8)	32,9	
	Prevádzkový zisk/(strata)	(237,6)	58,0	
	Finančné náklady, netto	(54,6)	(55,8)	
	Zisk/(strata) pred zdanením	(292,2)	2,2	
	Daň z príjmov (náklad)/príjem	47,0	(0,4)	
	Čistý zisk/(strata) za rok	(245,2)	1,8	
	Celkový komplexný zisk/(strata) za rok	(218,8)	21,5	
	Konsolidovaný výkaz ziskov a strát pripravený v súlade s IFRS (v mil. EUR)	30.6.2024 (neauditované)	30.6.2025 (neauditované)	
	Čistý prevádzkový zisk z investičného majetku	12,1	12,0	
	Čistý zisk z preценenia investičného majetku	44,8	6,6	
	Prevádzkový zisk	54,2	15,6	
	Finančné náklady, netto	(28,0)	(13,7)	
	Zisk pred zdanením	26,2	1,9	
	Náklady na daň z príjmov	(3,9)	(0,2)	
	Čistý zisk za obdobie	22,3	1,7	
	Celkový komplexný (strata)/zisk za obdobie	33,0	(6,6)	
Súvaha:	Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii pripravený v súlade s IFRS (v mil. EUR)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2024 (auditované)	30.6.2025 (neauditované)
	Dlhodobý majetok	1 230,0	1 136,6	1 123,7
	Krátkodobý majetok	292,5	185,4	133,4
	MAJETOK	1 522,5	1 322,0	1 257,1
	VLASTNÉ IMANIE	530,5	535,7	521,5

Dlhodobé záväzky	532,2	604,1	465,9
Krátkodobé záväzky	459,8	182,2	269,7
ZÁVÄZKY	992,0	786,3	735,6
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE	1 522,5	1 322,0	1 257,1

Výkaz peňažných tokov:

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov prípravený v súlade s IFRS (v mil. EUR)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2024 (auditované)
Čistá hotovosť použitá na prevádzkové činnosti	(27,1)	(89,6)
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	130,6	98,8
Čisté peňažné prostriedky použité na finančné činnosti	(113,1)	(26,0)
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov prípravený v súlade s IFRS (v mil. EUR)	30.6.2024 (neauditované)	30.6.2025 (neauditované)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	(59,3)	1,0
Čistá hotovosť z investičných činností	62,2	35,1
Čisté peňažné prostriedky použité na financovanie	(11,6)	(55,2)

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Ručiteľa a Skupinu HB Reavis?

- Skupina HB Reavis čelí rizikám vo vzťahu k jej developerským aktivitám a stratégii;
- Riziko koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi a retailovými priestormi;
- Riziko nepriaznivej makroekonomickej a politickej situácie s ohľadom na geografickú koncentráciu;
- Skupina HB Reavis je vystavená riziku v dôsledku výšky a podmienok svojho dlhového financovania;
- Skupina HB Reavis je vystavená rizikám spojeným s nedostatočnou likviditou svojho portfólia;
- Skupina HB Reavis môže čeliť nárokom zo súdnych sporov, nárokom zo zodpovednosti a iným sporom.

Aké sú kľúčové charakteristiky Dlhopisov?

Druh, forma, ISIN:	Druh dlhopisov: zabezpečené Dlhopisy, vo forme na doručiteľa, v zaknihovanej podobe registrované v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s. Názov Dlhopisov: Dlhopisy HBR 2029/2030 I, ISIN: SK4000029286
Mena, menovitá hodnota, splatnosť:	Dlhopisy sú vydané v mene EUR. Menovitá hodnota: 1 000 EUR Celkový objem emisie: 21 000 000 EUR Splatnosť: 7. novembra 2030 Možnosť predčasnej splatnosti zo strany Emitenta: 7. novembra 2029
Výplata úrokov:	5,30 % p. a. ročne, k 7. novembru príslušného roka, prvýkrát 7. novembra 2026 (prvý krátky kupón) Act/Act (ISDA)
Výplata Dlhopisov:	Výplata Menovitej hodnoty pri splatnosti. S Dlhopismi nie sú spojené žiadne práva na ich výmenu za akékoľvek iné cenné papiere a ani žiadne predkupné práva (práva na prednostné upísanie) na akékoľvek cenné papiere. Majiteľ Dlhopisov má v súlade s podmienkami Dlhopisov právo na splatenie Menovitej hodnoty, vyplatenie výnosu, právo na účasť a na rozhodovanie na schôdzi Majiteľov Dlhopisov a práva vyplývajúce zo zabezpečenia Dlhopisov. Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení podľa platných právnych predpisov, najmä podľa príslušných

ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch.

S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.

Status záväzkov:

Záväzky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Zabezpečenia podľa Podmienok), ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a obdobne zabezpečenými záväzkami Emitenta s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

Obmedzenie prevoditeľnosti:

Dlhopisy sú voľne prevoditeľné.

Existuje záruka spojená s Dlhopismi?

Povaha a rozsah záruky a zabezpečenia:

Záväzky z Dlhopisov budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov do celkovej výšky do výšky 1,5- násobku Menovitej hodnoty Dlhopisov.

Dlhopisy budú tiež zabezpečené (i) záložným právom k vybraným pozemkom Projektu One Waterloo v Londýne, pričom finančný ukazovateľ LTV (Loan to Value) nesmie byť vyšší ako 75,00 % a (ii) záložným právom k pohľadávkam z účtu.

Kde sa bude obchodovať s Dlhopismi?

Burza:

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

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Dlhopisy a Zabezpečenie?

- Riziko vzťahujúce sa na Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou;
- Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu;
- Záväzky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené;
- Riziko spojené s poklesom hodnoty Nehnuteľností, ktoré sú súčasťou zabezpečenia;
- Riziko týkajúce sa Zabezpečenia záložným právom;
- Riziko spojené s Agentom pre zabezpečenie.

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

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

Všeobecné podmienky a lehoty ponuky:

Dlhopisy budú ponúkané verejnou ponukou v Slovenskej republike.

Ponuka je určená fyzickým a právnickým osobám so začiatkom od 22. apríla 2026 do 7. mája 2026, pričom ak k dátumu ukončenia ponuky nebude upísaný celkový objem emisie, Emitent si vyhradzuje právo predĺžiť ponuku do

	<p>31. decembra 2026. Dátum emisie je stanovený na 7. mája 2026 (Dátum emisie).</p> <p>Emisný kurz: 100,00 % k Dátumu emisie. Od Dátumu emisie (vynímajúc) bude Emisný kurz každý deň zvýšený o sumu alikvotnej časti výnosu z Dlhopisov.</p> <p>Objednávky budú môcť investori zadávať prostredníctvom Vedúcich spolumanažérov.</p> <p>Objednávky budú uspokojované podľa času ich prijatia Vedúcimi spolumanažérmi, pričom po naplnení Celkového objemu emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené.</p>
Odhad poplatkov účtovaných investorovi:	V súvislosti s upísaním Dlhopisov budú investorom s objednávkami do 1 000 000 EUR (vynímajúc) účtované poplatky vo výške 1,00 % z Menovitej hodnoty Dlhopisov. Výnos do splatnosti pre investora (po započítaní poplatkov, počítané k Dátumu predčasnej splatnosti): 4,972 % p. a.

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

Opis subjektu ponúkajúceho cenné papiere a/alebo žiadajúceho o prijatie cenných papierov na obchodovanie na regulovanom trhu:	Ponuku bude vykonávať a o prijatie cenných papierov na obchodovanie v mene Emitenta požiadá Vedúci manažér – Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, založená ako akciová spoločnosť v Slovenskej republike, ktorá je držiteľom bankovej licencie a je slovenskou bankou (úverovou inštitúciou) v zmysle zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
---	---

Prečo sa tento Prospekt / Súhrn vypracúva?

Použitie a odhadovaná čistá suma výnosov:	Odhadovaný čistý výnos z emisie Dlhopisov vo výške 20 737 500 EUR bude použitý na poskytovanie vnútro-skupinového financovania v rámci spoločností patriacich do Skupiny HB Reavis.
Uzavretie zmluvy o upísaní:	So žiadnymi subjektmi nebolo dohodnuté upisovanie emisie Dlhopisov na základe pevného záväzku. Zmluva o umiestnení bez pevného záväzku medzi Emitentom a Vedúcimi spolumanažérmi bude uzatvorená pred začiatkom ponuky.
Konflikty záujmov:	<p>Pri ponuke Dlhopisov môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúcich spolumanažérov, a to na jednej strane medzi záujmami Vedúcich spolumanažérov zabezpečiť predaj Dlhopisov a na druhej strane medzi záujmami Vedúcich spolumanažérov poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom.</p> <p>Môže tiež dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov v súvislosti s poskytovaním služieb Vedúcich spolumanažérov v súvislosti s Dlhopismi a úverovým financovaním, ktoré Vedúci spolumanažéri poskytnú a/alebo môžu poskytovať členom Skupiny HB Reavis ako banky.</p>