

HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.

Základní prospekt dluhopisového programu zřízeného v roce 2020 v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 2.000.000.000 Kč

Tento dokument představuje základní prospekt (**Základní prospekt**) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu, jenž byl vypracován v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (**Nařízení o prospektu**) a nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (**Nařízení komise**). V souladu s § 11 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o dluhopisech**) budou dluhopisy vydávány v rámci dluhopisového programu (**Dluhopisový program** nebo **Program**) zřízeného společností HB Reavis Finance CZ II, s.r.o., se sídlem na adrese Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 094 96 700, LEI: 31570044I9YX7ED65G94, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 337101 (**Emitent**). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (**Emise dluhopisů** nebo **Emise** nebo **Dluhopisy**), zajištěné ručením poskytnutým HB Reavis Holding S.A., akciovou společností (*société anonyme*) založenou a existující podle práva Lucemburského velkovévodství, se sídlem 21 Rue Glesener, L-1631 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, LEI: 5493008S3YTQJP20YS91 zapsanou v lucemburském obchodním rejstříku (*Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) pod číslem B-156287 (**Ručitel**). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 2.000.000.000 Kč.

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu budou uváděny na trh Emitentem, případně osobou, kterou Emitent takovou činností pro konkrétní Emisi dluhopisů pověří (**Manažer** či společně **Manažeri**).

Pro každou Emisi dluhopisů v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi (**Doplněk dluhopisového programu**). V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum Emise dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise. Rozhodne-li Emitent, že požádá o přijetí příslušné Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů k datu emise, nebo budou-li Dluhopisy umísťovány formou veřejné nabídky, připraví Emitent zvláštní dokument představující tzv. konečné podmínky nabídky ve smyslu článku 8 odstavce 4 Nařízení o prospektu (**Konečné podmínky**), které budou obsahovat doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu, tj. konkrétní podmínky pro takovou Emisi. V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů nebo o přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu až po datu Emise, vyhotoví Emitent Konečné podmínky bez zbytečného odkladu poté, co rozhodne o takové formě umísťování Dluhopisů nebo o takovém přijetí Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu.

Objeví-li se nebo budou-li zjištěny po schválení Základního prospektu a před vydáním, resp. ukončením veřejné nabídky Dluhopisů či přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu významné nové skutečnosti, podstatné chyby nebo podstatné nepřesnosti týkající se informací v něm uvedených, bude Emitent Základní prospekt aktualizovat formou dodatků k Základnímu prospektu. Každý takový doplněk bude schválen Českou národní bankou (**ČNB**) a uveřejněn tak, aby každá Emise, která bude veřejně nabízena nebo o jejíž přijetí bude požádáno na regulovaném trhu, byla nabízena, resp. o přijetí bylo žádáno, na základě aktuálního prospektu cenného papíru. Pro účely veřejné nabídky a/nebo přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu je Základní prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB.

Bude-li v Konečných podmínkách uvedeno, že Dluhopisy příslušné Emise mají být cennými papíry přijatými na regulovaný trh, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na Burzu cenných papírů Praha, a. s. (**BCPP**), případně na jiný regulovaný trh, který by BCPP nahradil. Konkrétní trh BCPP, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude upřesněn v Konečných podmínkách příslušné Emise. V Konečných podmínkách může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány na jiném regulovaném trhu či v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému nebo že nebudou obchodovány na žádném takovém trhu nebo systému.

Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole "*Společné emisní podmínky Programu*" v tomto Základním prospektu schváleném ČNB (**Společné emisní podmínky**).

Podle tohoto Programu lze v souladu s čl. 3 Společných emisních podmínek vydávat pouze Dluhopisy představující seniorní, nezajištěné a nepodřízené závazky Emitenta.

Tento Základní prospekt obsahující Společné emisní podmínky byl vyhotoven dne 26. listopadu 2020 a byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 27. listopadu 2020, č.j. 2020/141826/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00072/CNB/572, které nabylo právní moci dne 28. listopadu 2020.

Pro účely veřejné nabídky a přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu je tento Základní prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB. Tento Základní prospekt tedy pozbude platnosti 27. listopadu 2021 (včetně). Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Základní prospekt pozbyl platnosti nebo jestliže nedošlo k naplnění podmínek podle Článku 23 Nařízení o prospektu.

Rozhodnutím o schválení základního prospektu cenného papíru ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu ani jako podpora Emitenta, který tento Základní prospekt vyhotovuje, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Dluhopisů. Tento Základní prospekt bude uveřejněn na internetových stránkách Emitenta <https://hbreavis.com/bond/hbreavisfinanceczii/> po dobu 10 let.

Tento Základní prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě dodatků Základního prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise obsahujícího Doplněk dluhopisového programu.

HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento Základní prospekt představuje základní prospekt ve smyslu článku 8 Nařízení o prospektu a článku 25 Nařízení komise.

*Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí vydávaných v rámci Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Základního prospektu Českou národní bankou a obdobně nemusí být bez dalšího umožněna ani jejich veřejná nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (**Zákon o cenných papírech USA**) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, si musí sami podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý zájemce by měl především (i) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Základním prospektu (včetně jeho případných dodatků) a příslušných Konečných podmínkách přímo nebo odkazem, (ii) mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio, (iii) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů, a to včetně Dluhopisů v cizích měnách, (iv) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (tomuto Základnímu prospektu, jeho případným dodatkům a příslušných Konečných podmínkách) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu a (v) být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, případném dodatku Základního prospektu a v příslušných Konečných podmínkách. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj.

V souvislosti s každým vydáním Dluhopisů se určí, zda je pro účely pravidel vytváření a nabízení investičních nástrojů dle směrnice Komise v přenesené pravomoci č. 2017/593, která byla v České republice implementována vyhláškou ČNB č. 308/2017, o podrobnější úpravě některých pravidel při poskytování investičních služeb, a v jiných členských státech EU jinými právními předpisy, každá z osob upisujících Dluhopisy osobou vytvářející Dluhopisy. Pokud tak nebude určeno, nebudou osoby upisující Dluhopisy ani jakákoli jejich spřízněná osoba pro účely pravidel vytváření a nabízení investičních nástrojů dle MiFID II a souvisejících právních předpisů osobami vytvářejícími Dluhopisy.

Emitent ani žádný z případných obchodníků, kteří by byli v takovém případě uvedeni v příslušných Konečných podmínkách, neschválili jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Dluhopisovém programu, Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Konečných podmínkách. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo obchodníky. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu tohoto Základního prospektu. Předání tohoto Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Základního prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřeshňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.

Informace obsažené v kapitolách „Devizová regulace a zdanění v České republice“ a „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné, a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Základního prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů. Kromě toho v důsledku významných politických, ekonomických a dalších strukturálních změn v České republice v posledních letech nemohou být informace uvedené v těchto kapitolách považovány za ukazatele dalšího vývoje. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradení.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze interpretovat jako prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události a výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent není schopen ovlivnit. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových analýz a šetření.

V případě, že budou některé Dluhopisy vydané v rámci Programu přijaty k obchodování na regulovaném trhu, bude Emitent jakožto emitent cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu zveřejňovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy a v souladu s burzovními pravidly auditované výroční a neauditované pololetní zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci a své úhrnné finanční výkazy (rozvahu a výkaz zisků a ztrát) a plnit ostatní informační povinnosti.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění platném v Evropské unii (IFRS). Kopie finančních výkazů a auditorských zpráv, které jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem, jsou k dispozici k bezplatnému nahlédnutí v normální pracovní době v sídle Emitenta, popřípadě, bude-li správou Emise pověřen administrátor (jiný než Emitent), v určené provozovně administrátora. Některé hodnoty uvedené v tomto Základním prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

Vzhledem k tomu, že Emitent je účelově založenou společností k Emisi dluhopisů a do data schválení tohoto Základního prospektu neprovozoval žádnou činnost, podal Emitent ve smyslu Článku 18 Nařízení o prospektu žádost o zúžení prospektu. Základní prospekt tak obsahuje pouze zahajovací rozvahu Emitenta k 15.9.2020. Tato žádost byla schválena rozhodnutím ČNB č.j. 2020/141826/CNB/570 ke sp.zn. S-Sp-2020/00072/CNB/572 ze dne 27. listopadu 2020, které nabylo právní moci dne 28. listopadu 2020.

OBSAH

Článek	Strana
I. OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU	10
II. RIZIKOVÉ FAKTORY	16
III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM.....	34
IV. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ.....	35
1 Obecná charakteristika Dluhopisů	36
1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů	36
1.2 Vlastníci dluhopisů, převod Dluhopisů.....	37
2 Datum a způsob Emise dluhopisů, emisní kurz	37
2.1 Datum emise; Emisní lhůta; Dodatečná emisní lhůta	37
2.2 Emisní kurz	38
2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a místo předání Dluhopisů	38
3 Status Dluhopisů; Ručení.....	38
3.1 Status Dluhopisů.....	38
3.2 Ručení	39
4 Povinnosti Emitenta	39
4.1 Povinnost zdržet se zřízení zajištění	39
4.2 Povinnost dodržovat finanční ukazatele	39
4.3 Náprava ve formě dalšího kapitálu (Equity Cure)	39
4.4 Negativní závazky ve vztahu k poskytování financování Emitentem	40
4.5 Omezené platby	40
4.6 Nakládání a převody	41
4.7 Fúze Ručitele	42
4.8 Fúze Emitenta	42
4.9 Omezení akvizic	42
4.10 Omezení předmětu obchodní činnosti	42
4.11 Finanční výkaznictví.....	43
5 Výnos.....	43
5.1 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem.....	43
5.2 Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem	44
5.3 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu.....	45
6 Splacení Dluhopisů	46
6.1 Konečné splacení	46

6.2	Odkoupení Dluhopisů	47
6.3	Právo Vlastníků dluhopisů požadovat odkoupení Dluhopisů při Významném převodu	48
6.4	Zrušení Dluhopisů.....	49
6.5	Splacení dluhopisů ve vztahu k Administrátorovi	49
7	Platební podmínky	49
7.1	Výplaty	49
7.2	Měna plateb	49
7.3	Den výplaty.....	50
7.4	Konvence pracovního dne	50
7.5	Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy	50
7.6	Provádění plateb	51
8	Zdanění	52
9	Předčasná splatnost Dluhopisů v případech porušení	52
9.1	Případy porušení	52
9.2	Splatnost předčasně splatných Dluhopisů v Případech porušení	55
9.3	Vyloučení opakování	55
9.4	Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů	55
9.5	Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů	56
10	Promlčení	56
11	Administrátor, Agent pro výpočty a Kotační agent	56
11.1	Administrátor	56
11.2	Agent pro výpočty	57
11.3	Kotační agent	57
11.4	Změny a vzdání se nároků	58
11.5	Společný zástupce.....	58
12	Schůze, změny Emisních podmínek a náhrada Dluhopisů	58
12.1	Působnost a svolání Schůze	58
12.2	Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní	59
12.3	Průběh Schůze; rozhodování Schůze	60
12.4	Některá další práva Vlastníků dluhopisů	61
12.5	Zápis z jednání	61
13	Změny Společných emisních podmínek	62
14	Oznámení	62
15	Rozhodné právo, jazyk	62
16	Definice.....	62
V.	FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY	73

1	Odpovědné osoby	76
2	Doplněk dluhopisového programu.....	76
VI.	INFORMACE O EMITENTOVĚ.....	87
1	Odpovědné osoby	87
2	Oprávnění auditoři	88
3	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi.....	88
4	Údaje o emitentovi.....	89
	4.1 Základní údaje o Emitentovi.....	89
	4.2 Zakladatelská listina a společenská smlouva.....	90
	4.3 Základní kapitál Emitenta.....	90
	4.4 Historie a vývoj Emitenta	90
	4.5 Historie a vývoj Skupiny HB Reavis.....	90
5	Přehled podnikání	90
	5.1 Hlavní činnosti.....	90
	5.2 Hlavní trhy	91
	5.3 Postavení emitenta v hospodářské soutěži.....	91
	5.4 Úvěrové hodnocení Emitenta nebo jeho dluhových cenných papírů.....	91
	5.5 Významné změny struktury financování Emitenta.....	91
	5.6 Popis očekávaného financování činností Emitenta.....	91
	5.7 Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení jeho platební schopnosti	91
	5.8 Investice.....	91
6	Organizační struktura.....	91
	6.1 Jediný akcionář	91
	6.2 Závislost na jiných subjektech ve Skupině	93
7	Informace o trendech	93
8	Prognózy nebo odhady zisku	93
9	Správní, řídicí a dozorčí orgány.....	93
	9.1 Jednatelé Emitenta	93
	9.2 Dozorčí rada.....	95
	9.3 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů.....	95
10	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Emitenta .	95
	10.1 Vybrané finanční údaje.....	95
11	Soudní a rozhodčí řízení	96
12	Významná změna finanční pozice Emitenta.....	96
13	Významné smlouvy	96
14	Zveřejněné dokumenty	96

VII.	INFORMACE O RUČITELI	97
1	Oprávnění auditoři	97
2	Rizikové faktory	97
3	Údaje o ručiteli.....	97
	3.1 Základní údaje o Ručiteli.....	97
	3.2 Zakladatelské dokumenty a stanovy	98
	3.3 Základní kapitál Ručitele.....	98
	3.4 Historie a vývoj Ručitele a Skupiny HB Reavis	99
4	Přehled podnikání	102
	4.1 Popis činností prováděných Ručitelem a Skupinou HB Reavis	102
	4.2 Popis strategie a silných stránek Skupiny HB Reavis.....	103
	4.3 Popis obchodních činností a operací Skupiny HB Reavis	108
	4.4 Popis hlavních podnikatelských linií a služeb Skupiny HB Reavis.....	109
	4.5 Přehled portfolia	122
	4.6 Společenská odpovědnost.....	131
	4.7 Úvěrové hodnocení Ručitele nebo jejich dluhových cenných papírů.....	133
	4.8 Významné změny struktury financování Ručitele.....	133
	4.9 Popis očekávaného financování činností Ručitele.....	133
	4.10 Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Ručitele, které mají podstatný význam při hodnocení jeho platební schopnosti	133
	4.11 Významné investice.....	134
5	Organizační struktura.....	134
	5.1 Hlavní akcionář Ručitele	134
	5.2 Postavení Ručitele ve Skupině HB Reavis	134
6	Informace o trendech	135
7	Prognózy nebo odhady zisku	136
8	Správní, řídicí a dozorčí orgány.....	136
	8.1 Manažeri Ručitele.....	136
	8.2 Dozorčí rada Ručitele	138
	8.3 Výkonný řídicí tým Skupiny HB Reavis	138
	8.4 Nevýkonný řídicí tým Skupiny HB Reavis	139
	8.5 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů.....	139
9	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Ručitele.	139
	9.1 Vybrané finanční údaje.....	139
	9.2 Přehled finančních závazků Ručitele.....	143
10	Soudní a rozhodčí řízení	145
11	Významná změna finanční pozice Ručitele a Skupiny HB Reavis.....	145

12	Významné smlouvy	145
13	Zveřejněné dokumenty	145
VIII.	RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ	146
IX.	DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE	153
X.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ.....	156
XI.	UPISOVÁNÍ A PRODEJ.....	158
XII.	VŠEOBECNÉ INFORMACE.....	161
XIII.	INDEX	163

I. OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Cílem následujícího popisu není podat vyčerpávající přehled Dluhopisového programu. Tento přehled je vyňat a omezen ve své celistvosti informacemi obsaženými v tomto Základním prospektu, kdy konečné podmínky konkrétní Emise dluhopisů budou upraveny příslušnými Konečnými podmínkami.

Tento popis je obecným popisem nabídkového programu ve smyslu článku 25 odstavce 1 písm. b) Nařízení komise.

Slova a výrazy užitá v tomto obecném popisu mají stejný význam jako výrazy definované v jiných částech tohoto Základního prospektu, zejména v části IV „Společné emisní podmínky dluhopisů“.

Emitent: HB Reavis Finance CZ II, s. r. o., společnost se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 094 96 700

LEI Emitenta: 31570044I9YX7ED65G94

Ručitel: HB Reavis Holding S.A., společnost se sídlem 21 Rue Glesener, L-1631 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsaná v lucemburském obchodním rejstříku (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslem B-156287

LEI Ručitele: 5493008S3YTQJP20YS91

Rizikové faktory Existují zde určité rizikové faktory, které mohou ovlivnit schopnost Emitenta dostát závazkům vyplývajícím z příslušné Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu. Dále existují faktory stěžejní pro zhodnocení rizik trhu spojených s Emisí dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu a rizika spojená se strukturou konkrétní Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu. Všechna tato rizika jsou vymezena v kapitole II. „Rizikové faktory“ tohoto Základního prospektu, kdy tyto zahrnují zejména:

- a) Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi;
- b) Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině HB Reavis;
- c) Rizikové faktory vztahující se k ručení; a
- d) Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům.

Popis: Dluhopisový program umožňující vydání dluhopisů.

Administrátor: Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 těchto Společných emisních podmínek, pak bude činností administrátora spojené s výplatami výnosů a splacením Dluhopisů zajišťovat Komerční banka, a.s.

Vedoucí spolumanažeři: Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, budou vedoucími spolumanažery jednotlivých Emisí

a vydání Dluhopisů zabezpečovat Komerční banka, a.s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

- Příslušná omezení:** Každá Emise dluhopisů denominovaná v příslušné měně (typicky výlučně v měně, ve které je v Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů dané Emise) bude vydaná pouze za podmínky, kdy bude v souladu s jakýmkoli právními předpisy, instrukcemi, nařízeními, restrikcemi či ohlašovacími požadavky aplikovatelnými na tuto Emisi, a to včetně následných požadavků aplikovatelných v čase nabídky konkrétní Emise.
- Agent pro výpočty a kotační agent:** Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 Společných emisních podmínek, pak činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k jednotlivým Emisím bude zajišťovat Komerční banka, a.s.
- Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisového programu:** Maximální celková jmenovitá hodnota nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 2.000.000.000 Kč.
- Distribuce Dluhopisů:** Emitent může rozhodnout o veřejné nabídce Dluhopisů nebo o přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu a tuto informaci vymežit v Doplnku dluhopisového programu příslušné Emise.
- Měna:** Měna dluhopisu dané Emise bude specifikována v Doplnku dluhopisového programu, a to v souladu s jakýmkoli aplikovatelnými právními či regulatorními předpisy.
- Splatnost:** Emitent se zavazuje Vlastníkům dluhopisů vyplácet výnosy a splatit Částku k úhradě za podmínek uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu a za podmínek stanovených daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení platby a v souladu s nimi.
- Emisní kurz Dluhopisů:** Emisní kurz Dluhopisů, resp. cena v rámci veřejné nabídky (je-li relevantní), bude specifikována v příslušném Doplnku dluhopisového programu. V případě veřejné nabídky spojené s primárním úpisem Dluhopisů v rámci Emisní lhůty budou Dluhopisy nabízeny před Datem emise nebo k Datu emise za cenu odpovídající Emisnímu kurzu k Datu emise. Příslušný emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude vždy určen Emitentem 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.

Forma Dluhopisů	Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry.
Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:	Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v příslušném Doplnku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období v příslušném Doplnku dluhopisového programu.
Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem:	<p>Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem budou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou odpovídající:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) příslušné hodnotě Referenční sazby zvýšené nebo snížené o příslušnou Marži (je-li relevantní), nebo b) výsledné hodnotě vzorce pro výpočet úrokové sazby blíže specifikovaného v Doplnku dluhopisového programu, do kterého bude dosazena hodnota Referenční sazby a příslušné Marže a/nebo koeficientu (je-li relevantní), vždy během jednotlivých na sebe navazujících Výnosových období.
Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu:	Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a emisním kurzem takového Dluhopisu.
Zpětný odkup Dluhopisů:	<p>Emitent může kdykoliv odkoupit jakékoliv množství Dluhopisů na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.</p> <p>Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak a nestanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů jinak, Vlastník dluhopisů je oprávněn požádat o odkoupení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise za podmínek a způsobem stanovených v článku 6.6 Společných emisních podmínek.</p> <p>Bude-li to uvedeno v Doplnku dluhopisového programu, bude mít každý Vlastník dluhopisů právo na prodej částí nebo všech svých Dluhopisů dané Emise před splatností Emitentovi k datům prodeje uvedeným v takovém Doplnku dluhopisového programu.</p> <p>Bude-li to uvedeno v Doplnku dluhopisového programu, bude mít Emitent právo na odkup Dluhopisů dané Emise před jejich splatností od Vlastníků dluhopisů k datům uvedeným v takovém Doplnku dluhopisového programu.</p>

Předčasné splacení Dluhopisů:	<p>Bude-li to uvedeno v Doplnku dluhopisového programu, bude mít Emitent právo ke stanovenému datu nebo stanoveným datům předčasně splatit celou nebo část jmenovité hodnoty všech Dluhopisů dané Emise.</p> <p>Bude-li to uvedeno v Doplnku dluhopisového programu, budou mít Vlastníci dluhopisů právo ke stanovenému datu nebo stanoveným datům požadovat, aby Emitent předčasně splatil některé nebo všechny Dluhopisy dané Emise, jichž jsou vlastníky.</p>
Jmenovitá hodnota Dluhopisů	Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.
Zdanění:	Splacení Částky k úhradě a výplaty úrokových či jiných výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu. V případě, že taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků, pokud v příslušném Doplnku dluhopisového programu není stanoveno jinak.
Povinnost zdržet se zřízení zajištění:	Emitent je povinen zdržet se zřízení a nepřipustit jakékoli zajištění, jak je blíže popsáno v článku 4.1 Společných emisních podmínek.
Případy neplnění povinností:	Společné emisní podmínky obsahují případy neplnění povinností, ve kterých může dojít k předčasné splatnosti Dluhopisů (jak je blíže popsáno v článku 9 Společných emisních podmínek).
Status Dluhopisů:	Dluhopisy (a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) 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 nebo příslušný Doplněk dluhopisového programu. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejné Emise dluhopisů stejně.
Zajištění Dluhopisů:	Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručitelským prohlášením ve smyslu § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů ze dne 25. listopadu 2020 poskytnutým společností HB Reavis Holding S.A.

- Rating:** Emitentovi nebyl žádnou ratingovou agenturou přidělen rating. Případné ohodnocení způsobilosti (rating) Dluhopisů dané Emise bude uveden v Doplnku dluhopisového programu.
- Přijetí k obchodování na burze:** V příslušných Konečných podmínkách bude uvedeno, zda Dluhopisy příslušné Emise mají být cennými papíry přijatými na regulovaný trh. Pokud ano, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na BCPP, případně na jiný regulovaný trh, který by BCPP nahradil. Konkrétní trh BCPP, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude upřesněn v Konečných podmínkách příslušné Emise. V Konečných podmínkách může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány na jiném regulovaném trhu či v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému nebo že nebudou obchodovány na žádném takovém trhu nebo systému.
- Rozhodné právo:** Veškerá práva a povinnosti, včetně mimosmluvních závazkových vztahů, vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.
- Omezení prodeje:** Ve vztahu k nabídce, prodeji a převodu Dluhopisů existují v celém EHP (tedy včetně České republiky) příslušná omezení, která musí být v rámci každé Emise dluhopisů dodržena.
- Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že pokud není v Konečných podmínkách vztahujícím se k jednotlivé Emisi vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu ve vztahu k takové Emisi výslovně uvedeno jinak, Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se Zákonem o cenných papírech USA ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.
- Emitent dále upozorňuje, že (pokud není v Konečných podmínkách vztahujícím se k jednotlivé Emisi výslovně uvedeno jinak) Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Velké Británii prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985

v platném znění. Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (*Financial Promotion Order*) v platném znění a nařízeními o prospektu z roku 2005 (*The Prospectus Regulations 2005*) v platném znění.

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investoři zvažující úpis či koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s tímto Základním prospektem a příslušnými Konečnými podmínkami ve vztahu ke konkrétní Emisi jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o úpis či koupi Dluhopisů, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu a příslušných Konečných podmínkách, by měly být každým zájemcem o úpis či koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí předem pečlivě zkoumány a zváženy.

Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik (včetně rizika ztráty celé investice), přičemž rizika, jež Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže v této kapitole. Níže uvedený text nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení emisních podmínek Dluhopisů jednotlivých Emisí nebo údajů uvedených v tomto Základním prospektu a příslušných Konečných podmínkách, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů jednotlivých Emisí a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu, na příslušných Konečných podmínkách jednotlivé Emise a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů jednotlivých Emisí provedené případným nabyvatelem Dluhopisů jednotlivých Emisí a/nebo jeho právními, daňovými a jinými odbornými poradci.

Rizikové faktory jsou řazeny v jednotlivých kategoriích od nejvýznamnějšího po nejméně významné.

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity níže, mají význam jim přiřazený v Emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Základního prospektu.

A. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

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 proto může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko sekundární závislosti

Vzhledem k tomu, že Emitent prostředky z emise Dluhopisů poskytne jako vnitroskupinové financování společností v rámci Skupiny HB Reavis a vzhledem k tomu, že sám nevykonává žádnou podnikatelskou činnost, je schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů závislá na schopnosti Skupiny HB Reavis 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 popsané níže.

Činnost Emitenta také závisí na sdílení administrativní, účetní a IT infrastruktury Skupiny HB Reavis. Pokud by jednotlivé společnosti ze Skupiny HB Reavis nebyly schopny splácet závazky vůči Emitentovi nebo by došlo k selhání administrativní, účetní a IT infrastruktury Skupiny HB Reavis, mělo by to pravděpodobně nepříznivý dopad na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikání a schopnost plnit své závazky z Dluhopisů.

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 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 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.

B. Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině HB Reavis

Skupina HB Reavis čelí rizikům ve vztahu ke svým developerským aktivitám

Skupina HB Reavis je při každém jednotlivém projektu vystavena rizikům, které souvisí s developerskými aktivitami. Proces developmentu zahrnuje všechny činnosti spojené s každým jednotlivým projektem, od nabytí pozemku či příslušného majetku, přes koncepční a projektovou fázi, fázi procesu udělování povolení, fázi výstavby, nájmu a správy nemovitostí, až po případný prodej projektu. V každé této fázi procesu mohou nastat různé nepředpokládané události, které mohou vést k průtahům a dodatečným nákladům, což může mít podstatně nepříznivý dopad na podnikání a hospodářský výsledek Skupiny HB Reavis.

Níže se blíže popisují rizika související s výše uvedenými fázemi:

Riziko nabytí pozemků a jiného majetku

S každým procesem akvizice pozemků a jiného majetku je spojeno riziko, že příslušná akvizice se nakonec neuskuteční, Skupina HB Reavis nenabude všechna práva k majetku nebo majetek postihnou různé vady. Před každou akvizicí provádí Skupina HB Reavis právní audit, avšak během tohoto procesu nemusí být identifikována všechna rizika spojená s nabývaným majetkem. Pokud se po nabytí ukáže, že je problematické nebo nemožné požadovat od prodávajícího náhradu škody, případně získat přiměřenou náhradu, může to mít spolu se vzniklými transakčními náklady vliv na finanční výsledky Skupiny HB Reavis. Mimo vzniklé transakční náklady může být Skupina HB Reavis také vystavena podstatným nezveřejněným nebo neurčitým závazkům spojených s nemovitostmi, které vznikly před dokončením nabytí takového nemovitého majetku. Tyto závazky by mohly zahrnovat, mimo jiné:

- případy, kdy Skupina HB Reavis nabyla subjekt, který vlastnil nemovitý majetek, závazky (včetně daňových závazků a ostatních závazků vůči státu) vůči existujícím nájemcem, věřitelem nebo jiným osobám, které byly spojeny s nemovitým majetkem před nabytím;
- nároky ze slibu odškodnění ze strany osob, které tvrdí, že mají nárok na odškodnění ze strany bývalých vlastníků nemovitostí; a
- povinnost zaplatit odloženou úplatu za nemovitý majetek, pokud dojde k určitým událostem (například udělení stavebního povolení nebo dokončení stavebních prací).

Ačkoliv si Skupina HB Reavis může obstarat smluvní ochranu vůči takovým nárokům a závazkům od prodávajícího, neexistuje žádná záruka, že taková smluvní ochrana bude vždy úspěšně porížena nebo že by byla proveditelná nebo účinná, kdyby byla získána na základě smlouvy. Navíc neexistuje žádná záruka, že obchodní partneři Skupiny HB Reavis, od kterých Skupina HB Reavis získala smluvní ochranu, zůstanou solventní nebo budou nadále existovat - v takovém případě by taková ochrana již nebyla účinná. Takové potenciální závazky by v případě svého vzniku mohly mít podstatný nepříznivý dopad na výnosy z nemovitého majetku.

Jakékoliv regresní nároky Skupiny HB Reavis vůči osobám, od kterých Skupina HB Reavis koupila tento nemovitý majetek, mohou být neúspěšné z důvodu uplynutí záručních lhůt, promlčecích lhůt, nedostatku důkazů o tom, že předchozí prodávající věděl nebo měl vědět o vadě, platební neschopnosti předchozího prodávajícího nebo z jiných důvodů. Skupina HB Reavis může rovněž čelit nárokům

kupujících jejich nemovitostí v důsledku prohlášení, záruk nebo slibů odškodnění týkajících se těchto nemovitostí, které skupina HB Reavis poskytla v době prodeje. Prohlášení, záruky nebo sliby odškodnění Skupiny HB Reavis by se mohly mimo jiné vztahovat na vlastnictví nemovitého majetku, platnost pronájmů a povolení, kvalitu výstavby, ekologické závazky a povinnosti týkající se placení daní. Skupina HB Reavis se může stát stranou nároků, sporů (ať už soudních nebo jiných) týkajících se takových prohlášení, záruk nebo slibů odškodnění a může se od ní vyžadovat, aby v důsledku toho provedla platby třetím osobám. Kromě toho po prodeji jakéhokoli nemovitého majetku je Skupina HB Reavis ze zákona povinna, a může být povinna ze smlouvy, zachovat určité závazky nebo budoucí závazky, které existují v souvislosti s takovým majetkem. Náklady na takové nároky, spory (soudní nebo jiné), pokud by k nim došlo, by snížily disponibilní peněžní toky Skupiny HB Reavis a mohly by mít nepříznivý dopad na návratnost investic Skupiny HB Reavis.

Povolovací riziko

V zemích, ve kterých Skupina HB Reavis působí, existují značné rozdíly v povolovacích procesech developerských aktivit. Realitní projekty musí mít požadovaný územně plánovací souhlas a povolení pro typ obchodních činností, které se plánují v daných projektech provádět. Získání územního rozhodnutí může být zdlouhavé zejména v zemích, ve kterých je byrokracie těžkopádná a neefektivní. Tyto zdlouhavé administrativní postupy obecně zahrnují širokou škálu zainteresovaných osob (včetně poskytovatelů technické infrastruktury, jiných developerů, obcí, jiných orgánů veřejné moci, vlastníků přilehlých nemovitostí, aktivistů nebo široké veřejnosti) a různé zájmy, které mohou mít vliv na načasování vydávání povolení a parametry koncipování a projektování projektu (například plánovaná velikost projektu by se mohla během procesu udělování povolení snížit a konečné povolení by mohlo povolit Skupině HB Reavis vybudovat pouze projekt s menší pronajímatelnou plochou, než jak se původně předpokládalo a plánovalo). Proces získávání příslušných rozhodnutí nemusí být řádně dokončen s dostatečnou rychlostí. Čas potřebný k získání potřebných povolení může v některých případech trvat až několik let. V důsledku externích faktorů (např. objev archeologických nálezů) mohou nastat v procesu výstavby a v plánech průtahy a/nebo změny. Odpor místních obyvatel, nevládních organizací nebo jiných osob vůči žádostem o povolení v rámci územního plánování může rovněž způsobit značné průtahy. Změny územního plánování mohou navíc ohrozit projekty, jejichž realizace již začala. Značné průtahy při vydávání povolení a změn schválených parametrů projektu by mohly vážně ovlivnit celkovou proveditelnost projektů Skupiny HB Reavis, jakož i jejich ziskovost.

Riziko plánování a projektování

Správné projektování a plánování projektů jsou důležité při vytváření produktu s parametry požadovanými příslušným trhem (například osvětlení, vytápění, ventilace a klimatizace, specifikace, hustota sezení). Parametry musí zároveň splňovat požadavky stanovené v různých stavebních předpisech. Pokud projekt není správně navržen a problém se zjistí až v pozdějším stádiu jeho developmentu, může to vést ke vzniku dodatečných nákladů. Některé změny designu, které se provádějí během doby výstavby, mohou navíc vyžadovat absolvování dalšího procesu udělování povolení. V důsledku toho by mohla být Skupina HB Reavis vystavena riziku, že nezíská příslušné povolení a že projekt by tak mohl odporovat platným právním nebo správním předpisům, což by mohlo mít podstatný nepříznivý dopad na proveditelnost projektu nebo jeho samotné dokončení.

Riziko vad, průtahů a zvýšených nákladů při výstavbě

V developerských projektech někdy dochází k překročení nákladů a průtahům, z nichž mnohé jsou způsobeny faktory, které nejsou přímo pod kontrolou developera. Průtahy při získávání stavebních povolení nebo smluvní a pracovní spory s dodavateli stavebních prací nebo subdodavateli a nepředvídatelné podmínky na stavbě mohou vyžadovat dodatečnou práci a způsobit průtahy ve výstavbě. Skupina HB Reavis by také mohla podhodnotit náklady potřebné na efektivní propagaci nemovitostí potenciálním nájemcům. Každá z těchto událostí by mohla mít za následek podstatný nepříznivý dopad na budoucí podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření a peněžní toky Skupiny

HB Reavis. Skupina HB Reavis rozděluje realizaci každého projektu na několik menších balíčků, které dodávají dodavatelé a subdodavatelé pro jednotlivé etapy výstavby nebo profese podílející se na výstavbě. Pokud by se Skupině HB Reavis nepodařilo smluvně zajistit největší možný objem výkonů ještě před začátkem výstavby, může být vystavena rizikům spojených s možným zvýšením cen stavebních prací nebo s koordinací mnoha dodavatelů a subdodavatelů na staveništi. Oba tyto faktory mohou vést k překročení nákladů nebo průtahům v dokončení projektu, které by mohly mít nepříznivý dopad na ziskovost projektu.

Skupina HB Reavis nemusí být schopná úspěšně zrealizovat své strategické cíle nebo dosáhnout svých finančních či investičních cílů

V dalších přibližně deseti letech plánuje Skupina HB Reavis s využitím svého existujícího portfolia pozemků vybudovat a přinést na trh přibližně 1,2 mil. m² GLA¹ komerčních prostor. Realizace strategie Skupiny HB Reavis, včetně možné expanze na nové trhy a zavedení nových produktových řad a následné dosažení jejich finančních a investičních cílů za současných nebo budoucích tržních podmínek, však nemusí být úspěšná, což může negativně ovlivnit hospodářské a finanční výsledky a vyhlídky Skupiny HB Reavis.

Kapitálové výdaje Skupiny HB Reavis, její náklady na údržbu a další náklady na výstavbu a development, jakož i náklady na financování těchto výdajů, mohou být vyšší, než se očekávalo

Investiční a developerské projekty Skupiny HB Reavis zahrnují významné plánované kapitálové výdaje. Na jedné straně pokračuje Skupina HB Reavis ve stavebních a developerských pracích v souvislosti se svými projekty, které jsou ve výstavbě nebo v přípravné fázi, průběžně, a na druhé straně jí ve vztahu k jejím stávajícím nemovitostem vznikají určité výdaje na výstavbu, na splnění smluvních závazků vůči nájemcům, na splnění právních požadavků (které mohou být upraveny po původním dokončení projektu) nebo na splnění očekávání trhu (např. při opětovném pronájmu prostor), přičemž ne všechny tyto výdaje mohou být zcela přeneseny na příslušné nájemce.

Udržování nebo zlepšení stavu nemovitostí Skupiny HB Reavis je důležité pro zachycení jakéhokoliv nárůstu poptávky na trhu a mohou s ním být spojeny značné náklady. Několik dalších faktorů, jakými jsou například věk příslušné stavby a stavební materiály používané v době výstavby nebo požadavky stavebních předpisů mohou taktéž vést k podstatně zvýšeným nákladům na údržbu. Neprovedení potřebné údržby a renovačních prací ze strany Skupiny HB Reavis by mohlo mít nepříznivý dopad na výnosy z nájemného z postižené nemovitosti, vést ke značným neplánovaným nákladům, negativně ovlivnit hodnotu dotčené jednotky a za určitých okolností vést k porušení závazků Skupiny HB Reavis z nájmu.

Každá z těchto okolností by mohla mít negativní dopad na schopnost Skupiny HB Reavis dokončit určitý developerský projekt v rámci odhadovaného rozpočtu, což by mohlo nepříznivě ovlivnit marže a ziskovost. Pro jakékoliv takové zvýšení rozpočtu nemusí být dostupné externí financování, což může vést k potřebě jeho financování z vlastních zdrojů Skupiny HB Reavis. Případné překročení rozpočtu a zvýšení kapitálových výdajů či jiných nákladů na výstavbu a development by mohly mít podstatný nepříznivý dopad na podnikání, finanční situaci, vyhlídky a / nebo výsledky hospodaření Skupiny HB Reavis.

Riziko nepříznivé makroekonomické a politické situace v zemích, kde Skupina HB Reavis působí

Výsledky podnikatelské činnosti Skupiny HB Reavis v zemích, kde působí (Česká republika, Maďarsko, Německo, Polsko, Slovensko a Spojené království) jsou primárně závislé na jedné straně od poptávky po kancelářských prostorách ze strany současných a potenciálních nájemců a jednak od poptávky po komerčním investičním majetku ze strany investory do nemovitostí. Všeobecná

¹ Hrubá pronajímatelná plocha

makroekonomická a politická situace v zemích působení Skupiny HB Reavis tedy ovlivňuje chování obchodních a jiných partnerů Skupiny HB Reavis. Zejména v případě nájemců a investorů by nepříznivé hospodářské podmínky mohly omezit jejich současnou nebo budoucí poptávku (pokud jde o nájemce, mohli by mít nepříznivý dopad na jejich schopnost platit nájemné včas, resp. vůbec), zpozdit rozhodování a mít nepříznivý dopad na podmínky, za kterých jsou ochotni obchodovat se Skupinou HB Reavis. Finanční výsledky Skupiny HB Reavis mohou být tedy přímo či nepřímo ovlivněny, kromě jiných faktorů, růstem HDP, národních příjmů, inflací, demografickými faktory, mírou nezaměstnanosti, růstem reálných příjmů, monetární a daňovou politikou, úrokovými sazbami a také celkovou úrovní investic v zemích provádění podnikatelské činnosti Skupiny HB Reavis. Zhoršení ekonomických podmínek buď v konkrétních regionech, kde Skupina HB Reavis působí, nebo v celosvětovém měřítku by mohlo mít negativní dopad na finanční situaci nájemců a jiných obchodních partnerů Skupiny HB Reavis a jejich schopnost plnit jejich smluvní závazky vůči Skupině HB Reavis.

Poptávka po komerčních prostorách je výrazně ovlivněna hospodářskými podmínkami na místní i globální úrovni (v důsledku rostoucího podílu mezinárodních nájemců). Proto by jakýkoliv nepříznivý vývoj na makroekonomické úrovni nebo jakékoliv jiné příčiny, které by mohly vést ke snížení ekonomické aktivity, mohly mít podstatný nepříznivý dopad na Skupinu HB Reavis. Jsou to zejména změny v nabídce a poptávce po nemovitostech nebo snížení aktivity na trhu s nemovitostmi v kterékoli zemi, kde Skupina HB Reavis působí nebo má majetek, které by mohly negativně ovlivnit míru obsazenosti nemovitostí Skupiny HB Reavis, sazby nájemného, úroveň poptávky a nakonec hodnotu takového majetku. Podobně může dojít k poklesu poptávky po nájemním prostoru v rámci stávajících nemovitostí Skupiny HB Reavis v důsledku nepříznivých hospodářských podmínek nebo nárůstu nabídky dostupného prostoru. To by mohlo mít za následek nižší míru obsazenosti, vyšší kapitálové výdaje potřebné k získání nebo udržení nájemců, nižší výnosy z nájemného v důsledku nižších sazeb nájemného nebo kratších období nájmu.

Nasycení nebo domnělý nadbytek nabídky pronajímatelného komerčního prostoru na trhu s nemovitostmi by mohl mít za následek snížení míry obsazenosti a / nebo snížení tržních sazeb nájemného a prodejních cen. Pokud míra obsazenosti a / nebo tržní sazby nájemného poklesnou, Skupina HB Reavis nemusí být schopna dosáhnout očekávanou míru návratnosti ze svých nemovitostí a developerských projektů, včetně situace po jejich prodeji, nebo nemusí být schopna pronajmout své nemovitosti na požadované úrovni, resp. vůbec jich pronajmout. Každé z těchto rizik by mohlo mít podstatný nepříznivý dopad na podnikání, finanční kondici, vyhlídky a / nebo výsledky hospodaření Skupiny HB Reavis.

Přestože míra inflace za poslední roky na všech trzích, na kterých je Skupina HB Reavis přítomna, byla relativně nízká, inflace by mohla v budoucnu ovlivnit Skupinu HB Reavis zvýšením nákladů, materiálů a pracovní síly. V inflačním prostředí může být Skupině HB Reavis znemožněno zvýšit ceny (pronájmu) dostatečně na to, aby udržela krok s mírou inflace, což by snížilo ziskovou přírážku Skupiny HB Reavis a mělo by to podstatný nepříznivý dopad na její podnikání, výsledky hospodaření, finanční kondici nebo vyhlídky. Výsledky podnikatelské činnosti Skupiny HB Reavis v zemích, kde působí (Česká republika, Maďarsko, Německo, Polsko, Slovensko a Spojené království) jsou tedy primárně závislé na makroekonomické a politické situaci v těchto zemích.

Rizika spojená s působením Skupiny HB Reavis ve Spojeném království a s jeho vystoupením z Evropské unie

Skupina HB Reavis je do značné míry ovlivněna též politickým a ekonomickým vývojem ve Spojeném království. Podíl nemovitého majetku Skupiny HB Reavis ve Spojeném království představoval k 30. červnu 2020 více než 19 %. Od 31. ledna 2020 přestalo být Spojené království členem Evropské unie a v současnosti do konce roku 2020 plyne přechodné období, během kterého se jedná o budoucích vztazích. Prozatím není možné přesně určit vliv této a/nebo souvisejících záležitostí na podnikání Skupiny HB Reavis, a toto nebude možné určit až do chvíle, kdy budou podmínky dohody o budoucích vztazích specifikovány.

Rizika koncentrace v segmentu trhu s kancelářskými prostory

Skupina HB Reavis je vystavena riziku koncentrace v segmentu trhu s kancelářskými prostory, který k 30. červnu 2020 tvořil více než 89 % jejího celkového dlouhodobého majetku a 95% příjmu z nájmu a podobných příjmů. Poptávka po kancelářských prostorech a schopnost nájemců hradit sjednané nájemné mohou být významně ovlivněny například trendem hospodářského vývoje, zaměstnaností nebo jinými faktory, jako jsou nové trendy způsobu práce, například preference práce z domu.

Kancelářský segment může také ovlivnit měnící se prostředí, například faktory jako jsou kvalita pracovního prostředí pro zdraví svých zaměstnanců, doprava, dopad budovy na životní prostředí a inteligentní řešení. Všechny tyto faktory začínají vstupovat do rozhodnutí společností o pronájmu nemovitostí. Díky dynamickému vývoji měnícího se prostředí se zvyšuje tlak na flexibilitu a kvalitu leasingových služeb. Kromě toho pandemie způsobená koronavirem SARS-CoV-2 přinutila mnoho společností zvýšit nebo vytvořit pracovní prostředí z domu ("home office"), což by mohlo mít negativní vliv na poptávku po kancelářských prostorech. Nelze zaručit, že Skupina HB Reavis bude schopna reagovat na tyto požadavky a trendy včas a efektivně, nebo že dokončené nebo rozvíjející se projekty budou vyhovovat měnícím se požadavkům trhu. To může mít za následek volná pracovní místa v některých kancelářských projektech nebo nižší poptávku po kancelářských prostorech, což může mít zásadní nepříznivý vliv na podnikání, finanční podmínky, vyhlídky a / nebo výsledky činnosti Skupiny HB Reavis.

Nepříznivý vliv může mít i současné zpomalení ekonomické aktivity a snížení poptávky po kancelářských prostorech v důsledku pandemie COVID-19, obzvláště pokud by vliv pandemie a související ochranná opatření přetrvávala po delší období či vedla k dlouhodobým změnám pracovních návyků. V případě očekávaného poklesu poptávky po kancelářských prostorech přestanou být nájemci schopni či ochotni hradit nájemné, což může mít nepříznivý dopad na hospodářské a finanční výsledky a vyhlídky Skupiny HB Reavis.

Riziko spojené s novým virovým onemocněním COVID-19

Koncem roku 2019 se v Číně objevil nový kmen koronaviru SARS-CoV-2 a virové onemocnění tímto koronavirem způsobené (**COVID-19**) se během prvních měsíců roku 2020 rozšířilo po celém světě, včetně zemí Evropské unie. V březnu roku 2020 vyhlásila Světová zdravotnická organizace COVID-19 za globální pandemii. Rychlé šíření COVID-19 také vedlo k tomu, že příslušné autority a vlády jednotlivých zemí provádějí četná opatření s cílem toto šíření omezit, přičemž mezi tyto opatření patří zejména omezení a zákazy cestování, karantény, zákazy vycházení a omezování provozu podniků. Skupina HR Reavis ani Ručitel nejsou momentálně schopni plně posoudit důsledky rozšíření COVID-19 na jejich budoucí finanční pozici a provozní činnost, avšak v závislosti na dalším vývoji situace, mohou být dopady negativní a významné.

Negativní dopad pandemie COVID-19 se podepsal i pod vykázanou čistou ztrátu po zdanění v částce 143.6 milionů EUR v konsolidovaných hospodářských výsledcích Ručitele za období prvních šesti měsíců roku 2020 končící dnem 30. června 2020. Daná ztráta byla způsobena zejména negativním přeceněním investičního majetku z důvodu posunu termínů dokončení projektů ve fázi výstavby (zpoždění odhadu dokončení Varso Tower o 1 kvartál na současný odhad dokončení v 1Q 2022, Nivy Mall o 4 kvartály na současný odhad dokončení 3Q 2021 a Bloom Clerkenwell o 1 kvartál na současný odhad dokončení 1Q 2022), posunu termínů zahájení výstavby projektů ve fázi přípravy (zahájení bouracích prací a výstavby projektu One Waterloo bylo odloženo z předpokládaného termínu ve druhém kvartále tohoto roku na neurčito), ztráty některých nájemníků, (např. projekt Bloom Clerkenwell měl na konci roku 2019 dohodnuty nájemníky na 100 % kancelářských nájemních prostorů, tj. cca 13.500 m², avšak po vypuknutí pandemie tito nájemníci odložili rozhodnutí ohledně stěhování na neurčito), zpomalení leasingového trhu jako takového a konzervativnějšího pohledu znalců na ocenění majetku z pohledu výnosnosti (yield).

Celkový rozsah, v jakém bude pandemie COVID-19 do budoucna ovlivňovat podnikatelské, provozní a finanční výsledky Skupiny HB Reavis a Ručitele, bude záviset na mnoha faktorech, které Skupina HB Reavis ani Ručitel nemusí být schopni přesně předvídat, včetně vládních, podnikatelských, ale i individuálních kroků, které byly a jsou přijímány v reakci na pandemii COVID-19 a které mohou mít negativní vliv na hospodářskou činnost Skupiny HB Reavis a Ručitele. Z pohledu Skupiny HB Reavis se s ohledem na povahu předmětu její činnosti mohou negativní dopady projevit zejména sníženou poptávkou po pronájmu prostor v komerčních nemovitostech, snížením hodnoty tržních aktiv (nemovitostí) při oceňování či komplikovanějším prodejem vlastněných aktiv. Účinky pandemie COVID-19 mohou také zvýšit finanční náklady Skupiny HB Reavis a Ručitele nebo způsobit, že získání dodatečného financování a refinancování Skupiny HB Reavis a Ručitele může být složitější nebo dostupnější jen za méně výhodných podmínek.

Kombinace výše uvedených nepříznivých faktorů a jakýkoliv negativní vliv současné složité situace v zemích, ve kterých Skupina HB Reavis působí, v souvislosti s rozšířením virového onemocnění COVID-19 (včetně opakovaných vln pandemie), by mohl mít negativní dopad na Skupinu HB Reavis a Ručitele.

Skupina HB Reavis je vystavená kreditnímu riziku ze strany svých nájemců

Skupina HB Reavis je vystavená kreditnímu riziku a její finanční výsledky jsou závislé od schopnosti jejích nájemců plnit své závazky. Přestože nájemní smlouvy mají dlouhodobý charakter, nájemci se mohou dostat do úpadku nebo mohou změnit své obchodní plány, tudíž se mohou v budoucnu snažit smlouvy ukončit předčasně nebo se domáhat nového projednání obchodních podmínek příslušných smluv. Existuje proto riziko vzniku sporů s nájemci (například pokud jde o výši nájemného, velikost prostor nebo souvisejících služeb), což by mohlo vést k ukončení smluv, snížení příjmů, zvýšený nákladů nebo zhoršení vztahů s takovým nájemcem. Neschopnost nájemců platit nájem a provozní náklady v plné výši a včas by mohlo mít negativní dopad na finanční situaci Skupiny HB Reavis. Neplnění platebních závazků ze strany nájemců může mít dopad nejen na schopnost Skupiny HB Reavis 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 HB Reavis, například nutnost nahrazení nájemce, což by v krátkém čase a za podobných podmínek nemuselo být možné. Zároveň vystěhování nájemců neplaticích nájemné, může být nákladné a časově náročné. Čas, který je potřebný k vystěhování nájemců neplaticích nájemné, není obvykle stanoven zákonem a liší se případ od případů. Navíc, stanovení termínu soudního jednání může v některých případech trvat až několik měsíců.

Podnikání Skupiny HB Reavis je vystaveno riziku hospodářské soutěže a je závislé na její schopnosti získat a udržet si nájemce

Skupina HB Reavis soutěží o nájemce s místními a mezinárodními developery nemovitostí, soukromými investory, fondy investujícími do nemovitostí a jinými vlastníky nemovitostí. Někteří konkurenti mohou mít nemovitosti, které jsou novější, nacházejí se na lepším místě nebo jsou v lepším stavu, nebo mohou nabídnout nižší nájemné, výhodnější strukturu nákladů, lepší vybavení a lepší dispozice. Pokud existuje v téže oblasti několik projektů, konkurence je intenzivnější. Konkurence mezi developery a provozovateli může vést mimo jiné ke zvýšeným nákladům na nabývání pozemků pro development, zvýšení nákladů na suroviny, nedostatku kvalifikovaných dodavatelů, nadměrné nabídce nemovitostí a / nebo nasycení některých segmentů trhu, snížení nájemného, poklesu cen nemovitostí a zpomalení tempa, ve kterém se schvaluje nový development nemovitostí; toto vše by mohlo mít podstatný nepříznivý dopad na podnikání, finanční situaci, vyhlídky a / nebo výsledky hospodaření Skupiny HB Reavis. Konkurenti Skupiny HB Reavis mohou mít větší finanční, technické, marketingové, servisní nebo jiné zdroje než Skupina HB Reavis a mohou mít v některých zemích nebo regionech delší provozní historii nebo jejich jméno může být známější. Konkurenti Skupiny HB Reavis mohou být navíc schopni rychleji reagovat na změnu požadavků zákazníků jako Skupina HB Reavis a vynaložit větší zdroje na vylepšení, propagaci a pronájem svých nemovitostí. Negativní změny

v některém z faktorů ovlivňujících trh s nemovitostmi, jeho nasycenost a míru obsazenosti nebo neúspěch Skupiny HB Reavis při udržování nebo zvyšování míry obsazenosti svých nemovitostí nebo při sjednávání příznivých podmínek, zvýšená konkurence ovlivňující výnosy z nájemného, a podmínek týkajících se její smluv o pronájmu mohou mít podstatný nepříznivý dopad na podnikání, finanční situaci, vyhlídky a / nebo výsledky hospodaření Skupiny HB Reavis.

Riziko investice do nových produktových řad

Od roku 2016 rozšířila Skupina HB Reavis svou produktovou řadu Workspace-as-a-Service (jako HubHub, Qubes, Symbiosy, Origameo, More a SET) (**WaaS**)), v rámci kterých poskytuje různé služby v souvislosti s developmentem, provozem a využíváním nemovitostí. V rámci své obchodní strategie Skupina HB Reavis očekává, že nové produktové řady WaaS zvýší hodnotu nemovitostí v případě jejich pronájmu a prodeje, jsou-li u nemovitostí poskytovány. Kromě toho Skupina HB Reavis investovala do významného nekontrolního podílu v Cambridge Innovation Centre (**CIC**), v důsledku čehož má Skupina HB Reavis omezenou schopnost rozhodovat o činnosti CIC. CIC vyvíjí a poskytuje zejména co-workingové a jiné inovativní řešení v realitním sektoru. Z tohoto důvodu dochází k určitému překrývání mezi produktovou řadou WaaS a CIC, a v důsledku čehož může mezi oběma stranami dojít ke konfliktu nebo ke konkurenci mezi dvěma produktovými řadami. Pokud tyto nové produktové řady nebudou úspěšné při dosahování ziskovosti nebo růstu nebo pokud jejich implementace bude trvat delší dobu, než se původně očekávalo, může to mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Skupiny HB Reavis, zejména v prvních letech po zahájení provádění těchto činností.

Jednou z významných iniciativ produktové řady WaaS je nová technologická platforma Symbiosy, která transformuje budovy z prostých staveb na stavby s inteligentními technologickými vstupy. Při dodání a následném poskytování tohoto komplexního produktu zákazníkům je Skupina HB Reavis kromě vlastního vývoje do značné míry závislá na dodavatelích technologických systémů. Při vývoji produktu mohou nastat chyby a v důsledku závislosti na dodavatelích nemusí být Skupina HB Reavis schopná doručit produkty v kvalitě a čase tak, jak se svým klientům zavázala. Existuje proto riziko, že Skupině HB Reavis vzniknou značné dluhy, včetně peněžních dluhů z titulu prodlení. Neplnění těchto závazků, může mít nepříznivý dopad na podnikání, finanční situaci, vyhlídky a/nebo výsledky hospodaření Skupiny HB Reavis.

Všechny uvedené faktory by mohly mít zásadní negativní dopad na podnikání, finanční situaci, vyhlídky a / nebo výsledky hospodaření Skupiny HB Reavis.

Rizikové faktory spojené s finanční situací a úvěrovou bonitou Skupiny HB Reavis

Skupina HB Reavis je vystavena riziku v důsledku výše a podmínek svého dluhového financování

Skupina HB Reavis, s cílem financovat svůj růst, získala významný objem dluhového financování (především ve formě bankovních úvěrů a dluhopisů), a to na úrovni jednotlivých SPV (Special Purpose Vehicle), a též na úrovni Skupiny HB Reavis. K 30. červnu 2020 dosahoval nesplacený dluh Skupiny HB Reavis výše 1.251,9 milionů EUR (konsolidovaný v souladu s IFRS, včetně dluhu kvalifikovaný jako finanční leasing). Skupina HB Reavis se kromě toho v současnosti snaží dosáhnout vyšší úroveň čistého zadlužení na financování svého podnikatelského záměru.

Značná část majetku Skupiny HB Reavis je v konsolidované účetní závěrce vykázaná v reálné hodnotě, což vyžaduje provedení ocenění, které je ve své podstatě subjektivní, mimo jiné v důsledku povahy dané konkrétní nemovitosti a odhadech, na kterých je takové ocenění založeno. Významné změny cen nemovitostí by mohly způsobit rychlé změny v úrovni čistého zadlužení. Tato konsolidovaná úroveň dluhu Skupiny HB Reavis však nemusí nutně odrážet úroveň zadlužení jednotlivých nemovitostí a projektových společností (SPV), z nichž některé mohou být vysoce zadlužené.

Všechny hlavní úvěry a/nebo dluhopisy Skupiny HB Reavis obsahují ujednání, které vyžaduje dodržování určitých finančních ukazatelů a povinností, včetně poměru výše úvěru k hodnotě nemovitosti, výše úvěru k nákladům na nemovitost, koeficientu dluhu ke splátkám úroků, zákazu poskytnout zajištění a dalších podobných povinností. Nutnost dodržovat tyto finanční ukazatele a povinnosti by mohla bránit Skupině HB Reavis přijímat další dluhové financování a rozšiřovat svou podnikatelskou činnost.

V případě nepříznivých tržních podmínek a nedostupného financování by Skupina HB Reavis mohla mít problémy s prodloužením splácení svých dluhových závazků nebo s jejich refinancováním a musela by využívat na splácení takového dluhového financování dostupnou hotovostní rezervu, jejíž výše k 30. červnu 2020 činila 189,8 mil. EUR. V případě nedostatečných hotovostních rezerv může být Skupina HB Reavis nucena odprodat majetek za nižší než tržní hodnotu za účelem zvýšení rezerv a/nebo k úhradě splatného dluhu, což může mít podstatný nepříznivý dopad na majetek Skupiny HB Reavis a hodnotu jejího zabezpečení.

Problémy financujících bank Skupiny HB Reavis mohou vést ke změně úvěrové politiky, neochotě poskytovat nové úvěry nebo k prodeji úvěrových portfolií či k úplnému výprodeji úvěrů. Skupina HB Reavis má podepsané smlouvy s financujícími bankami na všechny své projekty ve fázi výstavby (s výjimkou jednoho projektu), což představuje závazek bank poskytnout financování téměř všech nákladů na dokončení výstavby projektů ve výstavbě. Rovněž všechny projekty, které byly dokončeny v roce 2020 a zařazeny do portfolia projektů vytvářejících příjmy, mají značnou část svých bankovních úvěrů ještě nedočerpaných. Závazek z nedočerpaných úvěrů činil k 30. červnu 2020 celkem 638.2 milionů EUR. Zhoršení bonity na straně finanční instituce během fáze čerpání může způsobit, že nevyčerpaná část nebude Skupině HB Reavis k dispozici, což může mít podstatný nepříznivý dopad na cash-flow Skupiny HB Reavis.

Skupina HB Reavis je vystavena rizikům, které jsou spojeny s nedostatečnou likviditou portfolia

Skupina HB Reavis se při své činnosti spoléhá na svou schopnost prodávat své developované nemovitosti pro financování další developerské činnosti a pro expanzi řady projektů prostřednictvím opětovného investování výdělků z prodeje. Neschopnost prodat projekty v plánovaném čase a za adekvátní cenu, ať už tato situace nastala z jakéhokoliv důvodu, může vést k odkladům, průtahům anebo ke zrušení některých projektů, což by mohlo mít podstatný nepříznivý dopad na podnikání, finanční situaci, vyhlídky a/nebo výsledky hospodaření Skupiny HB Reavis.

Trh nemovitostí je obecně ve srovnání s trhy jiných aktiv relativně nelikvidní. Pokud bude třeba, aby Skupina HB Reavis z jakéhokoliv důvodu v krátkém čase zpeněžila část svého portfolia, včetně nutnosti získat finanční prostředky na svůj provoz nebo splacení nesplacených dluhů, nemusí být Skupina HB Reavis schopna prodat žádnou část svého portfolia za výhodných podmínek, resp. vůbec. V případě urychleného prodeje může existovat významný rozdíl mezi reálnou hodnotou nemovitosti a cenou, za kterou by v tomto případě mohla Skupina HB Reavis takovou nemovitost prodat. Při plánovaných prodejích v běžném obchodním styku může faktor nelikvidního trhu vést k nižší prodejní ceně, než se očekávalo, nebo k průtahům v prodeji, resp. k prodeji nemusí dojít vůbec. Každá taková okolnost může mít podstatný nepříznivý dopad na podnikání, finanční situaci, vyhlídky a/nebo výsledky hospodaření Skupiny HB Reavis.

Skupina HB Reavis může navíc podléhat omezením co do možnosti prodávat nemovitosti v souladu se závazky a povinnostmi omezujícími prodej majetku v úvěrových smlouvách Skupiny HB Reavis (vizte také rizikový faktor "Skupina HB Reavis je vystavena riziku v důsledku výše a podmínek svého dluhového financování").

Skupina HB Reavis čelí kurzovým rizikům v důsledku provádění své činnosti ve více měnových zónách

Vzhledem ke skutečnosti, že Skupina HB Reavis vykonává většinu své činnosti v zemích mimo eurozónu, včetně Polska, Spojeného království, České republiky a Maďarska, a její pohledávky a závazky obvykle vznikají v měnách jiných než EUR, je Skupina HB Reavis vystavena měnovému riziku pokud jde o pohyby ve směnném kurzu EUR, zejména ve vztahu k PLN, GBP, CZK a HUF. K 30. červnu 2020, činil podíl dlouhodobého nehmotného majetku v zemích, ve kterých je lokální měna jiná než EUR celkově 67,5 % na dlouhodobém nehmotném majetku Skupiny HB Reavis. Konkrétní podíl dlouhodobého nehmotného majetku v Polsku, kde je lokální měnou PLN činil 33,1 % na dlouhodobém majetku Skupiny HB Reavis, podíl dlouhodobého nehmotného majetku ve Spojeném království, kde je lokální měnou GBP činil 19,3 % na dlouhodobém majetku Skupiny HB Reavis, podíl dlouhodobého nehmotného majetku v Maďarsku, kde je lokální měnou HUF činil 12,5 % na dlouhodobém majetku Skupiny HB Reavis a podíl dlouhodobého nehmotného majetku v Česku, kde je lokální měnou CZK činil 2,6 % na dlouhodobém majetku Skupiny HB Reavis.

Měna vykazování Skupiny HB Reavis za účelem sestavení její konsolidované účetní závěrky je EUR, avšak jednotlivé společnosti patřící do Skupiny HB Reavis sestavují své účetní závěrky v měnách zemí, kde mají sídlo. Výdaje a závazky Skupiny HB Reavis se vykazují ve více měnách jiných než EUR, zejména v PLN, GBP, CZK a HUF. Změny směnných kurzů cizích měn mohou mít proto v důsledku zvýšených nákladů nepříznivý dopad na hodnotu investic Skupiny HB Reavis a peněžní toky generované společnostmi Skupiny HB Reavis, pokud jsou vyjádřeny jako ekvivalent nákladů v cizí měně v EUR. Tyto výkyvy vůči měně vykazování Skupiny HB Reavis mohou mít za následek přecenění aktiv a pasiv v procesu přípravy její konsolidované účetní závěrky, což může mít nepříznivý dopad na její finanční výsledky. Po rozhodnutí Spojeného království o vystoupení z Evropské unie mohlo vzniknout zvýšené riziko spojené s budoucím vývojem směnného kurzu GBP. Ke dni sestavení Základního prospektu zůstává budoucí vztah mezi Spojeným královstvím a Evropskou unií, spolu s jeho ekonomickými a kurzovými důsledky, nejasný, a proto toto zvýšené riziko nadále přetrvává.

Za období prvních šesti měsíců roku 2020 končící 30. červnem 2020 všechny měny vůči EUR výrazně oslabily, a to v rozmezí od 4,7 % až po 7,9 %, což zapříčinilo celkovou ztrátu ve výši 98,1 milionů EUR vykázanou v konsolidovaných finančních výkazech Ručitele za tohle období, a to z důvodu nepříznivého vývoje měnových kurzů. I když převážná část této ztráty nebyla zrealizována, nepříznivé změny směnných kurzů cizích měn mohou mít negativní dopad na hodnotu investic, ziskovost a na peněžní toky Skupiny HB Reavis.

Právní a regulační rizikové faktory spojené s Ručitelem a Skupinou HB Reavis

Skupina HB Reavis může čelit nárokům ze soudních sporů, nárokům z titulu odpovědnosti a jiným sporům

V běžném obchodním styku dochází k žalobám, nárokům vůči Skupině HB Reavis a rozhodcím řízením, které se týkají Skupiny HB Reavis. Skupina HB Reavis může čelit sporům nebo soudním sporům zhotovitelů, dodavatelů, nájemců nebo třetích osob, včetně návštěvníků nemovitostí, které jsou ve vlastnictví Skupiny HB Reavis. Publicita a výsledek takových nároků, rozhodčích a soudních řízení by mohly mít podstatný nepříznivý dopad na podnikání, finanční kondici, vyhlídky a / nebo výsledky hospodaření Skupiny HB Reavis.

Skupina HB Reavis může také čelit sporům s nájemci, obchodními stranami, se kterými udržuje vztahy, nebo jinými obchodními stranami v odvětví týkající se pronájmů nebo podobných odvětvích. Jakýkoliv takový spor by mohl vést k soudnímu sporu mezi Skupinou HB Reavis a těmito obchodními stranami, což by mohlo mít nepříznivý dopad na podnikání, finanční kondici a výsledky hospodaření Skupiny HB Reavis. Bez ohledu na to, zda nějaký spor skutečně povede k soudnímu sporu, se od Skupiny HB Reavis může vyžadovat, aby věnovala značný čas a pozornost managementu jeho úspěšného řešení (prostřednictvím soudních sporů, vyrovnání nebo jiným způsobem), což by snížilo schopnost managementu Skupiny HB Reavis soustředit se na svou vlastní činnost. Každé takové řešení by mohlo zahrnovat výplatu náhrady škody nebo vynaložení výdajů Skupinou HB Reavis, které by mohly být

významné. Kromě toho by součástí jakéhokoli takového řešení mohl být souhlas Skupiny HB Reavis s podmínkami omezujícími její podnikatelskou činnost. Kterákoliv z těchto událostí na kterémkoli z geografických trhů Skupiny HB Reavis by mohla mít podstatný nepříznivý dopad na podnikání, finanční kondici, vyhlídky a / nebo výsledky hospodaření Skupiny HB Reavis.

Skupina HB Reavis se do jisté míry spoléhá na služby zhotovitelů - třetích stran (kteří se zase mohou spoléhat na služby svých subdodavatelů) k získání, developmentu, provozu, údržby a monitorování projektů a činností Skupiny HB Reavis, pomoci při pronájmu nebo prodeji jejích produktů a poskytování záručního servisu po skončení výstavby. Tyto outsourcované služby zahrnují právní, finanční a daňové poradenství, architektonické a technické projektování, výstavbu a řízení projektů (vykazování interním projektovým manažerem). Dodavatelé nemusí být schopni dodržovat normy, požadavky a lhůty Skupiny HB Reavis. Přestože se Skupina HB Reavis pokouší kontrolovat dodržování předpisů týkajících se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, pracovních zákonů a jiných platných právních předpisů a nařízení ze strany zhotovitelů, jakékoliv jejich nedodržení ze strany zhotovitelů by mohlo způsobit vznik odpovědnosti Skupiny HB Reavis.

Spory vyúsňující ze smluvních závazků, které mohou, avšak nemusí vést k soudnímu řízení, mohou nastat v důsledku nejrůznějších událostí, které mimo jiné zahrnují: (i) skutečné nebo údajné nedostatky při realizaci stavebních projektů (včetně těch, které souvisejí s projektováním, instalací nebo opravami děl) ;(ii) nedostatky stavebních materiálů, které Skupina HB Reavis používá; (iii) nedostatky zboží a služeb poskytovaných dodavateli, zhotoviteli a subdodavateli, které Skupina HB Reavis používá; (iv) průtahy a nedodržení plánů dodávek; (v) neplnění závazků vůči kupujícím nemovitostí nebo zhotovitelům - třetím osobám; a (vi) převod vadného vlastnického práva nebo uvedení v omyl ohledně nemovitosti. Jakýkoliv jiný výsledek, události, nehody, zranění nebo škody způsobené nebo související s některým z probíhajících nebo dokončených projektů Skupiny HB Reavis, které vyplývají ze skutečných nebo údajně vadných činností Skupiny HB Reavis, mohou mít za následek vznik značného závazku záruky nebo jiných občanských a trestních nároků, jakož i škody na pověsti Skupiny HB Reavis, zejména pokud je ohrožena veřejná bezpečnost. Je možné, že tyto závazky nebude možné pojistit nebo by mohly překročit pojistné limity Skupiny HB Reavis, a proto by mohly mít podstatný nepříznivý dopad na její podnikání, finanční kondici, vyhlídky a / nebo výsledky hospodaření.

Skupina HB Reavis měla v minulosti spory se svými obchodními partnery, kterým odprodala své projekty (většinou formou odprodeje společností vlastnicích danoé nemovitosti), a které spočívaly v uplatnění nároků kupujících z údajného porušení prohlášení a závazků Skupiny HB Reavis obsažených v příslušných kupních smlouvách. Častým závazkem Skupiny HB Reavis obsaženým ve smlouvách o převodu akcií, resp. obchodního podílu společností vlastnicích nemovitosti je závazek pokračovat v soudních nebo správních sporech, které ke dni převodu tyto společnosti vedou. Skupina HB Reavis tímto způsobem participovala, resp. participuje na těchto sporech, jejichž potenciální negativní výsledek může být obchodními partnery Skupiny HB Reavis uplatňován přímo vůči Skupině HB Reavis. Hodnota sporů podle tohoto odstavce, na kterých skupina HB Reavis přímo či nepřímo participovala, resp. participuje se pohybuje řádově ve statisících až milionech EUR.

Skupina HB Reavis může čelit nárokům v souvislosti s výstavbou a s vadami, které by mohly mít nepříznivý dopad na výnos z nájemného a dobrou pověst

Výstavba nemovitostí podléhá riziku vzniku nároků v souvislosti s výstavbou, vzniku nároků z vad, nároků na provedení opravných nebo jiných prací a související nepříznivé medializace. Jakákoliv žaloba vůči Skupině HB Reavis a s tím související negativní medializace týkající se kvality jejích nemovitostí nebo projektů nebo neschopnosti dokončit výstavbu projektu v souladu s harmonogramem nebo rozpočtem, by mohla mít podstatný nepříznivý dopad na její pověst a na to, jak cíloví nájemci vnímají její podnikání, nemovitosti a projekty.

Pokud se stavební společnost nebo subdodavatel, jehož služby se využívají při developmentu, stane platebně neschopným, může se stát, že nebude možné uplatnit vůči němu nároky ze záruk a

z odpovědnosti za vady. Skupině HB Reavis mohou navíc vzniknout ztráty v důsledku provedení opravných prací nebo placení náhrady škody jednotlivcům, kteří v důsledku vadných prací utrpěli ztráty. Potenciální škody spojené s výstavbou a následnými povinnostmi mohou ovlivnit ziskovost podnikatelské činnosti Skupiny HB Reavis a snížit reálnou hodnotu dotčených nemovitostí, které Skupina HB Reavis vlastní. Kromě toho tyto ztráty a náklady nemusejí být získány zpět z pojistného plnění Skupiny HB Reavis, z pojištění profesní odpovědnosti, ze strany stavebních společností nebo subdodavatelů.

V minulosti byla Skupina HB Reavis například předmětem negativní medializace ve vztahu k výstavbě nemovitosti Apollo v Bratislavě v roce 2005 (která byla prodána investorovi - třetí straně v roce 2006) a statické vadě vyplývající z práce subdodavatele, která byla identifikována až později, po jejím prodeji. Přestože tento problém byl nakonec vyřešen a nemovitost znovu nabyt většinový akcionář Skupiny HB Reavis mimo rozvalu Skupiny HB Reavis, neexistuje žádná záruka, že v budoucnu už podobný problém nenastane.

Skupina HB Reavis je vystavena rizikům spojených s ochranou zdraví, bezpečnosti a životního prostředí při realizaci nového developmentu

S podnikáním v oblasti nemovitostí jsou spojena určitá rizika týkající se ochrany zdraví, bezpečnosti a životního prostředí. Významná nehoda týkající se ochrany zdraví, bezpečnosti a životního prostředí při jednom z developerských projektů Skupiny HB Reavis by mohla vystavit zaměstnance, dodavatele nebo subdodavatele Skupiny HB Reavis, případně širokou veřejnost, riziku úrazu nebo smrti. Mohla by také vést k potenciálním soudním sporům, významným sankcím nebo k poškození pověsti a dobrého jména Skupiny HB Reavis.

Na nemovitostech ve vlastnictví Skupiny HB Reavis (případně na těch, které má Skupina HB Reavis v dlouhodobém pronájmu), se může vyskytnout kontaminace půdy, být přítomny nebezpečné látky nebo jiné zbytkové znečištění a environmentální rizika. Mezi příklady patří nemovitost Forest ve Varšavě, která v roce 2017 vyžadovala významnou sanaci kontaminace půdy, nemovitost Agora v Budapešti, se kterou je spojeno zbytkové znečištění v brownfield zóně a Nivy Zone v Bratislavě, se kterou je spojeno zbytkové znečištění, které bylo částečně odstraněno během výstavby lokality Twin City. Ačkoliv v odvětví nemovitostí je takové znečištění relativně běžné, zejména pokud jde o brownfield projekty, Skupina HB Reavis nese riziko nákladného posouzení, sanace a/nebo odstranění takové kontaminace půdy, nebezpečných látek nebo jiného zbytkového znečištění. Objevení jakéhokoli takového zbytkového znečištění na lokalitách a/nebo v budovách, zejména v souvislosti s pronájmem nebo prodejem nemovitostí, by mohlo způsobit uplatnění nároků na snížení nájemného nebo ukončení pronájmu z důvodu vzniklých škod či z důvodu porušení jiných povinností. Sanace jakéhokoli znečištění a související dodatečná opatření, které může být Skupina HB Reavis povinna provést, by mohly mít negativní dopad na Skupinu HB Reavis a způsobit vznik značných dodatečných nákladů. Skupina HB Reavis je také vystavena riziku, že regres vůči znečišťovateli nebo vůči předchozímu vlastníkovi nemovitostí nemusí být možný, protože jej nelze identifikovat, již neexistuje nebo se nachází v platební neschopnosti. Existence nebo jen podezření na existenci znečištění půdy, nebezpečných materiálů nebo jiného zbytkového znečištění může mít navíc negativní dopad na hodnotu nemovitosti a schopnost Skupiny HB Reavis pronajmout nebo prodat takovou nemovitost. Od Skupiny HB Reavis se může požadovat, aby přijala nápravná opatření, která by mohla mít za následek vznik podstatných nákladů. Výše uvedené může mít také negativní vliv na reputaci Skupiny HB Reavis.

Jakékoliv porušení požadavků týkajících se ochrany zdraví, bezpečnosti a životního prostředí, včetně jakéhokoli opoždění se s reakcí na změny předpisů týkajících se ochrany zdraví, bezpečnosti a životního prostředí, zejména vzhledem k vývoji norem Evropské unie a nových prováděcích právních předpisů, může vést k sankcím za porušování předpisů. Monitorování a zajišťování osvědčených postupů týkajících se ochrany zdraví, bezpečnosti a životního prostředí se může stát pro Skupinu HB Reavis v budoucnosti stále dražší a rizika týkající se ochrany zdraví, bezpečnosti a životního prostředí, se mohou stát akutnějšími s ohledem na realizaci projektů většího rozsahu či s ohledem na trvající období

intenzivní činnosti. Každé z výše uvedených rizik by mohlo mít podstatný nepříznivý dopad na podnikání, finanční situaci, vyhlídky a/nebo výsledky hospodaření Skupiny HB Reavis.

Rizikové faktory spojené s provozem a vnitřní kontrolou Skupiny HB Reavis

Skupina HB Reavis závisí na svém nejvyšším vedení a na odborných znalostech svého klíčového personálu a nemusí být schopna získat a udržet si vysoce kvalifikovanou a dostatečně zkušenou pracovní sílu

Klíčový personál, většinový akcionář Skupiny HB Reavis a vrcholoví manažeři Skupiny HB Reavis jsou rozhodující pro tvorbu a implementaci strategií a iniciativ Skupiny HB Reavis, celkové řízení Skupiny HB Reavis, jakož i její kulturu, strategické směřování a obchodní model. Skupina HB Reavis má vrcholový management s významnými zkušenostmi v oblasti evropských komerčních nemovitostí, přičemž si vybudoval dobrou pověst a vytvořil silné vztahy, a to jak interně v rámci Skupiny HB Reavis, tak též externě se svými obchodními partnery. Ztráta jednoho nebo více klíčových členů by měla nepříznivý dopad na činnost, finanční výsledky a vyhlídky Skupiny HB Reavis.

Pokud Skupina HB Reavis nedokáže udržet účinný systém vnitřních kontrol, nemusí být schopna přesně určit finanční výsledky nebo přiměřeně účinně bránit vzniku podvodů

K zajištění spolehlivé finanční správy a též k zajištění účinného předcházení vzniku podvodů jsou potřeba účinné vnitřní kontrolní mechanismy. S rozšiřováním podnikání Skupiny HB Reavis se její systém vnitřních kontrol stává složitějším, přičemž zajištění toho, aby její vnitřní kontrolní mechanismy zůstaly účinné, bude třeba vynakládat podstatně více zdrojů.

Existence jakékoliv podstatné slabiny nebo podstatného nedostatku by vyžadovala od managementu, aby na nápravu jakékoli takové podstatné slabiny nebo podstatného nedostatku vynaložil značný čas a značné náklady, přičemž management nemusí být schopen odstranit jakoukoliv takovou podstatnou slabinu nebo podstatný nedostatek včas. Existence jakékoli významné slabiny ve vnitřní kontrole Skupiny HB Reavis nad finančním výkaznictvím by mohla také vést k chybám v účetní závěrce Skupiny HB Reavis, které by mohly vyžadovat, aby Skupina HB Reavis přehodnotila své účetní závěrky; to by způsobilo, že Skupina HB Reavis by nesplnila své povinnosti spojené s vykazováním, co všechno by mohlo mít podstatný nepříznivý dopad na podnikání, finanční kondici, vyhlídky a / nebo výsledky hospodaření Skupiny HB Reavis.

Vnitřní pravidla dodržování předpisů, kodexy chování a / nebo vnitřní kontrola Skupiny HB Reavis se nadále vyvíjejí a podléhají neustálému hodnocení a změnám. Měnící se legislativní rámec a expanze Skupiny HB Reavis na nové trhy může vyžadovat podstatnou revizi těchto pravidel nebo přijetí nových pravidel a / nebo postupů dodržování předpisů, což by mohlo mít nepříznivý dopad na podnikání Skupiny HB Reavis zvýšením provozních nákladů a nákladů na dodržování předpisů.

Dále existuje riziko, že požadované pravidla a / nebo postupy dodržování předpisů nebyly implementovány správně a včas a / nebo že jejich příslušní zaměstnanci nebo zhotovitelé nedodržují v plném rozsahu. V minulosti například došlo k interním vyšetřováním, výsledkem kterých bylo zjištění závažného porušení interních předpisů a jejichž důsledkem bylo propouštění zaměstnanců. V případě porušení pravidel a / nebo postupů dodržování předpisů Skupiny HB Reavis by mohla být Skupina HB Reavis vystavena poškození svého dobrého jména, administrativním a peněžním sankcím nebo občanskoprávním nárokům, což by mohlo mít podstatný nepříznivý dopad na její podnikání, finanční kondici, vyhlídky a / nebo výsledky hospodaření.

Skupina HB Reavis čelí rizikům spojených se strategickými transakcemi jakými jsou fúze, akvizice a investice

Skupina HB Reavis příležitostně posuzuje potenciální strategické akvizice nebo investiční příležitosti, přičemž Skupina HB Reavis též vybrané příležitosti využívá a provádí. Vzhledem ke svému dosavadnímu nepřetržitému růstu plánuje Skupina HB Reavis pokračovat nebo urychlit své investice do nemovitostí, projektových a technologických společností, jakož i další investice. Všechny významné transakce, které Skupina HB Reavis uzavírá, by mohly být podstatné pro její finanční kondici a výsledky hospodaření. Proces akvizice a integrace jiné společnosti nebo technologie by mohl způsobit vznik nepředvídaných provozních problémů a výdajů a mohl by vést ke vzniku nepředvídaných závazků či povinností, za které nelze dle příslušných transakčních dohod nebo jinak získat náhradu.

C. Rizikové faktory vztahující se k ručení

Neexistence aplikační praxe

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že zajištění pohledávek z dluhopisů prostřednictvím ručitelského prohlášení nebylo doposud testováno před českými soudy. Nemůže existovat ujištění, že soud rozhodující o žalobě Vlastníků dluhopisů vůči Ručiteli nárok vyplývající z Ručitelského prohlášení uzná a v jakém rozsahu.

Riziko neplnění

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel nemusí být v případě uplatnění práv z Ručitelského prohlášení schopen uhradit veškeré své dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Ručitelského prohlášení.

Závazky z Ručitelského prohlášení nejsou zajištěny

Závazky Ručitele z Ručitelského prohlášení nejsou zajištěny. V případě úpadku osoby Ručitele by měli Vlastníci Dluhopisů ve srovnání s tzv. zajištěnými věřiteli slabší postavení, protože zabezpečení věřitelé mají zejména právo, aby jejich zajištěná pohledávka byla uspokojena z výtěžku zpeněžení věci, kterou byla zajištěna. Pohledávky nezajištěných věřitelů se tak v zásadě uspokojují ze zpeněžení majetku, který nebyl předmětem zajištění, a to poměrně, pokud výnos ze zpeněžení není dostatečný na plné uhrazení všech nezajištěných pohledávek.

Riziko spojené s omezením výše závazků Ručitele z Ručitelského prohlášení

Závazky Ručitele z Ručitelského prohlášení jsou omezeny do maximální celkové výše 3.000.000.000 Kč, a ve vztahu ke každému jednotlivému Dluhopisu do výše 1,5-násobku jmenovité hodnoty daného Dluhopisu. Z tohoto vyplývá, že pokud by kterýkoliv Vlastník Dluhopisů uplatnil nárok vůči Ručiteli z Ručitelského prohlášení poté, co Ručitel už splnil nebo se stal povinen splnit závazky vůči jiným Vlastníkům Dluhopisů ve výši 3.000.000.000 Kč, Ručitel nebude povinen k žádnému dalšímu plnění vůči takovému Vlastníkovi Dluhopisů. Podobně, pokud by nárok kteréhokoliv Vlastníka Dluhopisů ve vztahu k jednomu konkrétnímu Dluhopisu přesáhl 1,5-násobku jmenovité hodnoty daného Dluhopisu, Ručitel nebude povinen uspokojit takový nárok v části přesahující 1,5-násobek jmenovité hodnoty Dluhopisu.

D. Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Obecná rizika spojená s Dluhopisy

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.

Riziko předčasného splacení nebo odkoupení

V Konečných podmínkách bude stanoveno, zda má Emitent právo splatit Dluhopisy příslušné Emise před datem jejich splatnosti či odkoupit na základě opce (call opce). Pokud Emitent splatí či odkoupí jakékoliv Dluhopisy některé Emise před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení či odkoupení. Emitent může například vykonat své opční právo, pokud se výnos srovnatelných dluhopisů na kapitálových trzích sníží, což znamená, že investor může být schopen reinvestovat splacené výnosy pouze do dluhopisů s nižším výnosem.

Riziko inflace

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, inflace tak způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní. Podle nejnovější prognózy ČNB uveřejněné 6. srpna 2020 se meziroční celková inflace na horizontu měnové politiky očekává ve výši 2,0 % ve třetím čtvrtletí roku 2021 a shodně též ve výši 2,0 % ve čtvrtém čtvrtletí roku 2021.

Riziko likvidity

Pokud budou Dluhopisy kterékoli Emise vydávány jako dluhopisy, které mají být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, zamýšlí Emitent požádat o jejich přijetí k obchodování na BCPP. Konkrétní segment regulovaného trhu BCPP, na kterém mohou být Dluhopisy takto přijaty k obchodování, bude upřesněn v příslušném Emisním dodatku. Emisní dodatek může rovněž stanovit, že Dluhopisy takové Emise budou obchodovány na jiném regulovaném trhu nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujistění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. 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. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Riziko spojené s výkyvy na trzích finančních nástrojů v regionu

Jako výsledek reakcí mezinárodních investorů na události na trhu jednoho státu nebo skupiny států se může projevit „*efekt nákazy*“, tedy situace, kdy se celý region nebo skupina investic ocitne v nepřízni mezinárodních investorů. Trh finančních nástrojů v České republice nebo Česká republika samotná tak mohou být vystaveny negativnímu dopadu nepříznivého hospodářského nebo finančního vývoje v ostatních evropských státech nebo státech s podobným hodnocením úvěrového rizika, jako má Česká republika. Hospodářství České republiky včetně jejího finančního trhu, úrovně HDP a zaměstnanosti bylo nepříznivě zasaženo takovýmto efektem nákazy už několikrát, včetně nedávné světové hospodářské krize. Lze očekávat, že podobný vývoj v budoucnosti, např. v důsledku krize na Ukrajině, zpomalení růstu čínské ekonomiky, zhoršení mezinárodních vztahů mezi Evropskou unií, Ruskou federací a USA, vystoupení Spojeného království z Evropské unie nebo přetrvávání či prohloubení dluhové krize v eurozóně, bude mít nepříznivý vliv na ekonomiku a finanční trh České republiky a tím i na hodnotu Dluhopisů.

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. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů, apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.

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. Emitent ani kterýkoliv člen jeho Skupiny, nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální nabyvatel se nemůže spoléhat na Emitenta ani kteréhokoliv člena jeho koncernu v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů. V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními, které se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému nabyvateli Dluhopisů investovanou částku jako bezdůvodné obohacení. V závislosti na zákonech (jurisdikci), které se na danou osobu vztahují, mohou být s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojeny též další právní důsledky.

Měnové riziko

Vlastník dluhopisu denominovaného v cizí měně je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit konečný výnos či výši částky při splacení takových Dluhopisů. Například změna v hodnotě jakékoliv cizí měny vůči české koruně vyústí v příslušnou změnu korunové hodnoty Dluhopisu denominovaného v této cizí měně a příslušnou změnu hodnoty jistiny a úrokových plateb učiněných v této cizí měně dle pravidel takových Dluhopisů. Pokud se výchozí směnný kurz sníží a hodnota koruny v důsledku toho vzroste, cena Dluhopisu a hodnota jistiny a úrokových plateb vyjádřených v korunách v tomto případě klesne.

Riziko vymáhání nároků v různých jurisdikcích

Dluhopisy budou vydány Emitentem, který je založen podle českého práva, a budou zajištěny ručením ze strany Ručitele, který má právní formu akciové společnosti (*société anonyme*) podle práva Lucemburského velkovévodství.

Dluhopisy a Ručitelské prohlášení se řídí právem České republiky. Pro účely vymáhání jakýchkoliv soukromoprávních nároků vůči Emitentovi a / nebo Ručiteli, souvisejících se zakoupením nebo v souvislosti s držetím Dluhopisů, jsou příslušné soudy České republiky.

V Lucemburském velkovévodství je přímo aplikovatelné Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (**Nařízení Brusel I (recast)**). Na základě Nařízení Brusel I (recast) jsou, s určitými výjimkami uvedenými v tomto nařízení, soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU (včetně České republiky), v občanských a obchodních věcech vykonatelné v Lucemburském velkovévodství a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v Lucemburském velkovévodství v občanských a obchodních věcech jsou vykonatelná v členských státech EU (včetně České republiky). Nařízení Brusel I (recast) však není přímo aplikovatelné ve Spojeném království po jeho vystoupení z Evropské unie.

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. Kromě toho nelze jednoznačně určit, v jaké zemi by se mohlo v souvislosti s Ručitelem vést insolvenční řízení. Příslušnost insolvenčního soudu by se posuzovala v závislosti od určení místa, kde jsou soustředěny hlavní zájmy Ručitele, dle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/848 ze dne 20. května 2015 o insolvenčním řízení. Na Ručitele se mohou proto vztahovat i jiné právní předpisy než insolvenční předpisy státu, ve které má registrované sídlo. Všechny tyto okolnosti mohou nepříznivě ovlivnit schopnost Vlastníků Dluhopisů vymoci svá práva vyplývající z Ručitelského prohlášení.

Absence zákonného pojištění Dluhopisů

Na pohledávky Vlastníků Dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům.

Riziko zvýšení objemu dluhového financování nebo oslabení zajištění

Přestože nedodržení limitu Finančního zadlužení Ručitele podle Podmínek představuje Případ neplnění závazků, Ručitel nepřijal v souvislosti s Ručitelským prohlášením žádné další závazky týkající se omezení výše a podmínek jakéhokoliv budoucího dluhového financování Ručitele či zřizování zabezpečení na jeho majetek. Přijetí jakéhokoliv dalšího dluhového financování (i když jen do výše povolené v Podmínkách) či zřizování zabezpečení k tíži majetku Ručitele může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků Dluhopisů uspokojeny Ručitelem na základě Ručitelského prohlášení v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování či zřízení zajištění na jeho majetek nedošlo. Taktéž přijetí dalšího dluhového financování Emitentem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků Dluhopisů uspokojeny Emitentem v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.

Zvláštní rizika spojená s různými druhy Dluhopisů

Výnosy Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou jsou ovlivněny změnou úrokových sazeb

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, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (**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.

Výnosy Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou jsou závislé na vývoji některých hodnot

Vlastník dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou, případně Dluhopisů s kombinovaným výnosem, je vystaven riziku pohybu úrokových sazeb nebo hodnot podkladových aktiv a nejistých úrokových příjmů. Pohyblivé úrokové sazby nedávají jistotu určení výnosu Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou předem. Dluhopisy, jejichž výnos je závislý na vývoji hodnot úrokových sazeb (PRIBOR/EURIBOR/LIBOR), jsou sofistikovaným dluhovým instrumentem, u něhož je výnos, či jeho

část, závislý na vývoji hodnoty vybraných úrokových sazeb, a to s cílem zvýšit výnosový potenciál Dluhopisů. Investování do těchto Dluhopisů s sebou však nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do dluhopisů s pevným výnosem, a to že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než výnos dluhopisů s pevným výnosem za stejné období.

Regulace a reforma referenčních sazeb může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů navázaných nebo odkazujících na takovou referenční sazbu

Úrokové sazby a indexy, které jsou podle Nařízení o indexech považovány za referenční sazbu (včetně PRIBOR/EURIBOR/LIBOR) jsou předmětem národní i mezinárodní regulace a návrhů na reformu. Některé z těchto reforem jsou již účinné a další budou implementovány. Reformy mohou způsobit odlišný vývoj referenčních sazeb i sazeb navázaných na tyto referenční sazby než v minulosti, jejich ukončení a další nepředvídatelné důsledky. Jakýkoliv takový důsledek může mít nepříznivý dopad na Dluhopisy navázané nebo odkazující na referenční sazbu.

Nařízení o indexech se převážně uplatňuje od 1. ledna 2018. Nařízení o indexech se týká poskytování referenčních sazeb, dodávání vstupních údajů pro stanovování referenčních hodnot a používání referenčních sazeb v rámci Evropské unie. Nařízení o indexech mimo jiné (i) požaduje, aby správci referenčních sazeb měli povolení nebo byli registrováni a (ii) zakazuje užití referenčních sazeb spravovaných správci, kteří ke správě referenčních sazeb nemají povolení či nejsou registrováni, osobám regulovaným v rámci Evropské unie (včetně Emitenta).

Nařízení o indexech i jiná regulace či reforma referenčních sazeb může mít významný vliv na Dluhopisy navázané nebo odkazující na referenční sazby PRIBOR/EURIBOR/LIBOR zejména, pokud dojde ke změně metodologie či dalších podmínek PRIBOR/EURIBOR/LIBOR z důvodů plnění podmínek vyžadovaných Nařízením o indexech. Tyto změny mohou, mimo jiné, způsobit snížení nebo zvýšení sazby či jinak ovlivnit volatilitu zveřejněné sazby či její hodnotu.

Budoucí ukončení referenční sazby LIBOR

27. července 2017 výkonný ředitel agentury Spojeného království pro dohled nad chováním ve finančním odvětví (*Financial Conduct Authority*) (FCA), která reguluje referenční sazbu LIBOR, oznámil, že FCA nebude vynucovat a využívat své pravomoci k tomu, aby panelové banky poskytovaly sazby k výpočtu referenční sazby LIBOR správci referenční sazby LIBOR referenční sazby po roce 2021. Toto oznámení naznačuje, že pokračování referenční sazby LIBOR na současné bázi není po roce 2021 zaručeno. Není možné předvídat, zda a do jaké míry panelové banky budou nadále poskytovat vstupní údaje k referenční sazbě LIBOR správci referenční sazby LIBOR. Toto může způsobit, že se referenční sazba LIBOR bude vyvíjet jinak než v minulosti a mohou nastat další nepředvídatelné následky.

Investoři by si měli být vědomi toho, že pokud dojde k ukončení sazby LIBOR či sazba LIBOR bude z jiných důvodů nedostupná, bude výnos z Dluhopisů úročených pohyblivým úrokovým výnosem vypočítán dle záložního mechanismu, který se aplikuje pro dané Dluhopisy. Toto může mít negativní vliv na hodnotu, likviditu a návratnost Dluhopisů s pohyblivým úrokovým výnosem navázaným na LIBOR.

Výnosy Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu jsou ovlivněny Tržní úrokovou sazbou

Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nejsou spojeny s právem na vyplácení úroku, ale jejich emisní kurz je pod úrovní jejich jmenovité hodnoty. Namísto pravidelných plateb úroků je tedy úrokový příjem do splatnosti tvořen rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu (tedy částkou obdrženou při splacení) a jeho emisním kurzem a reflektuje Tržní úrokovou sazbu. Vlastník dluhopisů s výnosem na bázi diskontu je vystaven riziku snížení ceny takového Dluhopisu v důsledku změny Tržních úrokových sazeb.

III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Informace o Emitentovi	Dokument	str.	Přesná URL Adresa
Zahajovací rozvaha Emitenta k 15.9.2020	Zahajovací rozvaha Emitenta k 15.9.2020	1-8	https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2020/09/Zahajovaci_Rozvaha_Emitenta_k_15.9.2020.pdf
Zpráva nezávislého auditora k zahajovací rozvaze Emitenta k zahajovací rozvaze Emitenta k 15.9.2020	Zpráva nezávislého auditora k zahajovací rozvaze Emitenta k zahajovací rozvaze Emitenta k 15.9.2020	1-2	https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2020/09/Zprava_Nezavisleho_Auditora.pdf

Informace o Ručiteli	Dokument	str.	Přesná URL Adresa
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2018 (IFRS)	Konsolidovaná výroční zpráva Ručitele za rok 2018	88-149	https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2019/07/HBREavis_Annual_Report_2018.pdf
Zpráva nezávislého auditora ke Konsolidované účetní závěrce a Konsolidované výroční zprávě Ručitele za rok 2018	Konsolidovaná výroční zpráva Ručitele za rok 2018	85-87	https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2019/07/HBREavis_Annual_Report_2018.pdf
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2019 (IFRS)	Konsolidovaná výroční zpráva Ručitele za rok 2019	71-149	https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2020/06/HBREavis_Annual_Report_2019.pdf
Zpráva nezávislého auditora ke Konsolidované účetní závěrce a Konsolidované výroční zprávě Ručitele za rok 2019	Konsolidovaná výroční zpráva Ručitele za rok 2019	68-70	https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2020/06/HBREavis_Annual_Report_2019.pdf
Zkrácená konsolidovaná neauditovaná účetní závěrka Ručitele za období 6 měsíců končící 30. června 2020 (IAS 34)	Zkrácená konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období 6 měsíců končící 30. června 2020	1-56	https://hbreavis.com/wp-content/uploads/2020/09/HBREavis-Holding-S.A.-Condensed-Consolidated-Interim-Financial-Statements-30-June-2020.pdf

Části dokumentů zmíněných výše, které nebyly do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem, buď nejsou pro investory významné, nebo jsou informace v nich obsažené zmíněny v jiné části tohoto Základního prospektu.

IV. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy (**Dluhopisy**) vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu (**Dluhopisový program**) jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o dluhopisech**) společností HB Reavis Finance CZ II, s.r.o., se sídlem na adrese Praha 1 – Nové Město, Panská 854/2, PSČ 110 00, IČO: 094 96 700, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze spisová značka C 337101 (**Emitent**), v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených Dluhopisů 2.000.000.000 Kč (nebo ekvivalentu této částky v jiných měnách). Veškeré dluhopisy vydávané na základě tohoto Dluhopisového programu budou zajištěny ručením poskytnutým HB Reavis Holding S.A., společností založené a existující podle práva Lucemburského velkovévodství jako akciová společnost (*société anonyme*), se sídlem 21 rue Glesener, L-1631 Lucemburk, Lucembursko, zapsané v rejstříku obchodu a společností Lucemburského velkovévodství (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslem B 156287 (**Ručitel**), která je mateřskou společností Skupiny HB Reavis, ve prospěch všech vlastníků Dluhopisů (**Ručení**).

Tyto společné emisní podmínky (**Společné emisní podmínky**) budou shodným základem pro všechny Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu. Pro každou konkrétní emisi Dluhopisů (**Emise** nebo **Emise dluhopisů**) budou Společné emisní podmínky vždy upřesněny či doplněny příslušným doplňkem Dluhopisového programu pro takovou Emisi (**Doplňek dluhopisového programu**), který může být součástí Konečných podmínek (**Konečné podmínky**). V případech, kdy je pro jednotlivou Emisi dle 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**) nutné vyhotovit a uveřejnit prospekt cenného papíru, budou vyhotoveny Konečné podmínky pro danou Emisi ve smyslu článku 8 odstavce 4 Nařízení o prospektu, které budou obsahovat Doplněk dluhopisového programu. Emisní podmínky určité Emise (**Emisní podmínky**) budou tvořeny těmito Společnými emisními podmínkami a příslušným Doplněkem dluhopisového programu, který bude Společné emisní podmínky upřesňovat či doplňovat.

Kterékoli ustanovení těchto Společných emisních podmínek může být Doplněkem dluhopisového programu pro kteroukoli Emisi blíže specifikováno či vyloučeno.

Dluhopisům bude přidělen samostatný kód ISIN Centrálním deponitářem, případně jinou pověřenou osobou. Informace o přidělených kódech ISIN, případně o dalších identifikujících údajích ve vztahu k Dluhopisům bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu, respektive Konečných podmínkách. V Konečných podmínkách bude také uvedeno, zda Emitent požádá některého organizátora regulovaného trhu o přijetí příslušné Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, tj. zda učiní všechny kroky nutné k tomu, aby Dluhopisy takové Emise byly cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu. V Konečných podmínkách může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému nebo že nebudou obchodovány na žádném takovém trhu nebo systému. V Konečných podmínkách bude dále uvedeno, zda příslušná Emise dluhopisů bude nabízena formou veřejné nabídky či nikoli. Pro odstranění pochybností platí, že termíny „regulovaný trh“ a „veřejná nabídka“ mají význam, jaký je jim přisuzován v Nařízení o prospektu.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, budou vedoucími spoluzájemci jednotlivých Emisí a vydání Dluhopisů zabezpečovat Komerční banka, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 969/33, PSČ 114 07, IČO: 453 17 054, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1360 (**KB**) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO: 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 3608 (**UCB**).

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 těchto Společných emisních podmínek, pak bude činností administrátora spojené s výplatami výnosů a splacením Dluhopisů zajišťovat KB. Pro kteroukoli Emisi dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb administrátora Dluhopisů UCB (KB nebo UCB jako **Administrátor**),

a to na základě smlouvy uzavřené mezi Emitentem a Administrátorem (**Smlouva s administrátorem**). Stejnopis Smlouvy s administrátorem bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora (**Určená provozovna**), jak je uvedena v článku 11.1.1 těchto Společných emisních podmínek. Vlastníkům dluhopisů se doporučuje, aby se se Smlouvou s administrátorem, bude-li uzavřena, důkladně obeznámili.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 těchto Společných emisních podmínek, pak činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k jednotlivým Emisím bude zajišťovat KB. Pro kteroukoli Emisi dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb agenta pro výpočty ve vztahu k některým Emisím dluhopisů UCB (KB nebo UCB jako **Agent pro výpočty**).

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.3.2 těchto Společných emisních podmínek, pak činnosti kotačního agenta spočívající v uvedení Emise dluhopisů na příslušný regulovaný trh bude zajišťovat KB. Emitent může pověřit výkonem služeb kotačního agenta spočívajících v uvedení Dluhopisů příslušné Emise na příslušný regulovaný trh UCB (KB nebo UCB jako **Kotační agent**).

Některé výrazy používané v těchto Společných emisních podmínkách jsou definovány v článku 16 těchto Společných emisních podmínek. Odkaz na ustanovení zákona či jiného právního předpisu znamená ve Společných emisních podmínkách odkaz na ustanovení v aktuálním znění příslušného zákona či jiného právního předpisu.

Česká národní banka vykonává dohled nad Emitentem a Dluhopisy (a jejich veřejnou nabídkou), a to v rozsahu vyplývajícím ze ZPKT.

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který Základní prospekt vyhotovuje, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit jmenovitou Dluhopisů.

Zavazuje-li se Emitent ve Společných emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu ustanovení § 1769, věta druhá Občanského zákoníku, tzn., že nahradí škodu, kterou Vlastníci dluhopisů utrpí, pokud třetí osoba povinnost nesplní. Pro odstranění pochybností se první věta ustanovení § 1769 Občanského zákoníku v tomto případě nepoužije.

1 Obecná charakteristika Dluhopisů

1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry.

Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě, v počtu a číslování (pokud bude relevantní) uvedeném v Doplněku dluhopisového programu. Doplněk dluhopisového programu bude dále obsahovat název Emise dluhopisů, měnu Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva.

1.2 Vlastníci dluhopisů, převod Dluhopisů

1.2.1 Oddělení práv na výnos z Dluhopisů

Možnost oddělení práva na výnos z Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu se vylučuje.

1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

1.2.3 Vlastníci a převody Dluhopisů

- (a) Vlastníkem dluhopisů rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován (**Vlastník dluhopisu**). Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci by měl být Dluhopis evidován, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s Emisními podmínkami. Osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci nebudou z jakýchkoli důvodů evidovány Dluhopisy, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat. V případě zaknihovaných Dluhopisů je seznamem Vlastníků dluhopisů evidence Centrálního depozitáře nebo osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci.
- (b) K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účet vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

2 Datum a způsob Emise dluhopisů, emisní kurz

2.1 Datum emise; Emisní lhůta; Dodatečná emisní lhůta

Datum emise každé Emise a lhůta pro upisování Emise dluhopisů, během které mohou být vydávány Dluhopisy dané Emise (**Emisní lhůta**) budou uvedeny v Doplňku dluhopisového programu.

Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, resp. v dodatečné lhůtě pro upisování stanovené Emitentem poté, co již uplynula Emisní lhůta, ve které mohou být vydány Dluhopisy dané Emise, a to i nad původně předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu emise (**Dodatečná emisní lhůta**). Dodatečná emisní lhůta v každém případě skončí nejpozději v příslušný Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty dané Emise. Emitent může vydat Dluhopisy v průběhu Dodatečné emisní lhůty i postupně (v tranších), není-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak.

Emitent má právo v průběhu Emisní lhůty vydat Dluhopisy (i) v menší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů než předpokládané celkové jmenovité hodnotě, pokud se nepodaří předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů upsat, nebo (ii) ve větší celkové jmenovité hodnotě

Emise dluhopisů, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí.

Emitent má právo stanovit Dodatečnou emisní lhůtu a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné Emise dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu některé z těchto práv Emitenta nevyloučí. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, objem tohoto zvýšení nepřekročí 25 % (slovy: dvacet pět procent) předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů příslušné emise, neurčí-li Emitent v Doplněku dluhopisového programu jiný rozsah případného zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou Emisi dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané Emise je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude stanoven v příslušném Doplněku dluhopisového programu. V případě veřejné nabídky spojené s primárním úpisem Dluhopisů v rámci Emisní lhůty budou Dluhopisy nabízeny před Datem emise nebo k Datu emise za cenu odpovídající Emisnímu kurzu k Datu emise. Příslušný Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude vždy určen Emitentem 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 (tedy výnos narostlý do příslušného dne vydání (pokud takový výnos nebyl již vyplacen v souladu s Emisními podmínkami).

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a místo předání Dluhopisů

Způsob a místo úpisu, způsob a lhůta předání Dluhopisů (respektive jejich připsání na účet investora) a splácení Emisního kurzu Dluhopisů jednotlivé Emise dluhopisů, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

3 Status Dluhopisů; Ručení

3.1 Status Dluhopisů

Vlastník dluhopisů nabytím vlastnického práva k jakýmkoli Dluhopisům neodvolatelně uznává jejich status, tak jak je popsán níže, a souhlasí s ním.

Dluhopisy (a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) 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 (*pari passu*) 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 nebo příslušný Doplněk dluhopisového programu. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejné Emise dluhopisů stejně.

3.2 Ručení

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 25. listopadu 2020 poskytnutým Ručitelem. Znění vystaveného Ručitelské prohlášení je obsaženo v kapitole VIII – Ručitelské prohlášení Základního prospektu.

4 Povinnosti Emitenta

Emitent se zavazuje, do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů, že splní a/nebo zajistí splnění povinností uvedených v tomto článku 4.

4.1 Povinnost zdržet se zřízení zajištění

Emitent nezřídí a ani nepřipustí jakékoli Zajištění nebo ručení k celému svému současnému nebo budoucímu závodu, majetku nebo příjmu (včetně nesplaceného základního kapitálu) nebo k jejich části k zajištění jakéhokoliv Příslušného zadlužení nebo k zajištění jakéhokoliv ručení nebo odškodnění ve vztahu k jakémukoliv Příslušnému zadlužení bez toho, aby ve stejném čase nebo dříve poskytl dodatečné adekvátní zajištění Dluhopisů podle rozhodnutí Schůze (jak je tento pojem definován v článku 12 těchto Společných emisních podmínek).

4.2 Povinnost dodržovat finanční ukazatele

Ve vztahu ke Skupině HB Reavis jako celku budou dodrženy níže uvedené ukazatele:

- (a) v kterýkoli Den ocenění Poměr konsolidované zadluženosti nesmí přesáhnout hodnotu 0,55;
- (b) v kterýkoli Den ocenění Poměr konsolidované zajištěné zadluženosti nesmí přesáhnout hodnotu 0,475;
- (c) v kterýkoli Den ocenění Poměr mezi hotovostí a majetkem musí mít hodnotu alespoň 0,025.

Každý výpočet ke kterémukoli Dni ocenění se provede v následující příslušný Den vykazování.

Emitent a Ručitel jsou povinni vybrat jednu nebo více externích nezávislých mezinárodních oceňovacích společností a konzultantů v oblasti nemovitostí s přiměřenou a uznávanou odbornou kvalifikací a zkušenostmi v oblasti oceňování nemovitostí v příslušných lokalitách a druzích nemovitostí, aby ocenili alespoň 85% (na základě tržního ocenění) současných investic Skupiny HB Reavis do nemovitostí, a to alespoň jednou za kalendářní rok.

Emitent je povinen doručit Administrátorovi a zveřejnit na internetových stránkách Emitenta v každý Den vykazování osvědčení podepsané osobami oprávněnými jednat za Emitenta potvrzující, že závazky dodržovat finanční ukazatele podle tohoto článku 4.2 jsou splněny k bezprostředně předcházejícímu Dni ocenění (**Osvědčení**). Administrátor se může spolehnout na toto Osvědčení bez dalšího ověření a kromě případů zjevné chyby bude toto Osvědčení konečné a závazné pro všechny strany.

4.3 Náprava ve formě dalšího kapitálu (Equity Cure)

- (a) Pokud kterýkoli ukazatel podle článku 4.2 výše nebude nebo by jinak nebyl splněn, bude mít Ručitel právo a může se rozhodnout na základě písemného oznámení adresovaného Administrátorovi (v souladu s bodem (b) níže) zabránit porušení nebo napravit skutečné nebo předpokládané porušení kteréhokoliv ukazatele uvedeného v článku 4.2 výše tak, že použije čistou částku získanou zvýšením základního kapitálu, vydáním nových kapitálových nástrojů Ručitele a / nebo přijetím Podřízeného akcionářského úvěru, k odstranění jakéhokoliv

skutečného nebo předpokládaného neplnění, a tyto částky zahrne do výpočtu nebo přepočtu ukazatelů podle článku 4.2 výše.

- (b) Oznámení Administrátorovi podle odstavce (a) výše se bude považovat za doručené a platně provedené pouze pokud:
- (i) jej podepíše osoby oprávněné jednat za Emitenta a/nebo Ručitele a bude doručeno nejpozději třicátý Pracovní den po příslušném Dni vykazování, v němž by se podle článku 4.2 vyžadovalo doručení Osvědčení za období, kterého se neplnění týká;
 - (ii) budou v něm uvedené celkové čisté částky, které Ručitel získal zvýšením základního kapitálu, vydáním nových kapitálových nástrojů Ručitele a / nebo přijetím Podřízeného akcionářského úvěru;
 - (iii) bude v něm uveden Den ocenění, ke kterému se vztahuje skutečné nebo hrozící porušení; a
 - (iv) k němu bude, jestliže se náprava týká již nastalého porušení ukazatele podle článku 4.2 ohledně něhož Ručitel rozhodne o nápravě podle bodu (a) výše ve lhůtě 30 Pracovních dní od příslušného Dne vykazování, přiloženo opravené Osvědčení s uvedením toho, že procenta uvedená v článku 4.2 jsou splněna po zohlednění částek použitých na nápravu neplnění finančních ukazatelů.
- (c) Pro účely tohoto článku 4.3 budou čisté částky, které Ručitel získal zvýšením základního kapitálu, vydáním nových kapitálových nástrojů Ručitele a / nebo přijetím Podřízeného akcionářského úvěru považovat za přijaté v Den ocenění, ve vztahu ke kterému se mají tyto zohlednit jako náprava za nesplnění jakýchkoliv ukazatelů uvedených v článku 4.2.
- (d) Jestliže po provedení přepočtu podle tohoto článku 4.3 jsou finanční ukazatele splněny, podmínky článku 4.2 budou považovány za splněné k příslušnému Dni ocenění, jakoby k žádnému nesplnění těchto ukazatelů nedošlo a příslušné porušení bude považováno za odstraněno.

4.4 Negativní závazky ve vztahu k poskytování financování Emitentem

Emitent se přímo ani nepřímo nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování (úvěry, půjčky, upisování nebo koupě dluhopisů, atd.) jakékoli třetí osobě, kromě Povolného vnitroskupinového financování podle jeho podmínek uvedených níže.

Povolené vnitroskupinové financování znamená dluhové financování poskytnuté Emitentem jakékoli společnosti ze Skupiny HB Reavis za následujících podmínek: (A) průměrná vážená úroková sazba povoleného vnitroskupinového financování nesmí být nižší než součet úrokového výnosu Dluhopisů a marže 0,10 % p.a. a (B) splatnost jakékoliv části povolených vnitroskupinových financování nesmí být delší než do Data konečné splatnosti, přičemž předčasná splatnost Dluhopisů automaticky vyvolá splatnost celého povoleného vnitroskupinových financování.

4.5 Omezené platby

- (a) Emitent a Ručitel neprovedou nic z níže uvedeného a zajistí, že ani žádná Dceřiná společnost přímo či nepřímo:
- (i) neprohlásí nebo nevyplatí jakékoliv dividendy, ať už v hotovosti nebo jinak, nebo neprovede jakoukoliv jinou platbu nebo výplatu (ať už formou odkupu, nabytí nebo jinak) ve vztahu ke své Majetkové účasti (kromě dividend nebo plateb nebo výplat splatných ve prospěch Ručitele nebo kterékoliv jeho Dceřiné společnosti a kromě

dividend nebo plateb v podobě akcií Ručitele nebo splatných ve formě opcí, opčních listů nebo jiných práv (kromě jakéhokoliv dluhového cenného papíru, který je vyměnitelný nebo zaměnitelný za Majetkovou účast) na pořízení těchto akcií Ručitele);

- (ii) dobrovolně nekoupí, neodkoupuje nebo jinak nevstoupí nebo nestáhne z oběhu za hodnotu jakoukoli Majetkovou účast Ručitele; nebo
- (iii) neprovede jakoukoli platbu v souvislosti s Finančním zadlužením Ručitele ani nekoupí, neodkoupí, nezruší či jinak nestáhne z oběhu za hodnotu jakékoliv Finanční zadlužení Ručitele, které je smluvně podřízeno závazkům Ručitele ve vztahu k Dluhopisům a / nebo Ručení, kromě výplaty úroků nebo jmenovité hodnoty (nebo ekvivalentních částek) ke dni Stanovené splatnosti nebo jakémukoli Dni výzvy na splacení;

(všechny tyto platby a jiné úkony uvedené pod bodem (i) až (iii) výše společně dále jako **Omezené platby** a každá z nich samostatně jako **Omezená platba**).

- (b) Zákaz provádění Omezené platby podle bodu (a) výše se neuplatní, pokud v důsledku provedení takové Omezené platby nenastane ani nepřetrává, a ani by nenastala žádná Hrozba případu porušení nebo Případ porušení, a zároveň:
 - (i) tato Omezená platba souhrnně spolu se všemi ostatními Omezenými platbami vyhlášenými nebo provedenými během jednoho účetního období nepřesáhne vyšší z těchto hodnot: (A) (i) před dnem účinnosti První veřejné nabídky 50 % Konsolidovaného čistého zisku Ručitele a (ii) po dni účinnosti První veřejné nabídky 100 % Konsolidovaného čistého zisku Ručitele, v každém případě uznaného za období, za které je k dispozici poslední konsolidovaná účetní závěrka Ručitele v době dané Omezené platby; nebo (B) 3,00 % z Celkových aktiv Skupiny HB Reavis; nebo
 - (ii) výplata Omezené platby přímo vyplývá z koupě, odkupu nebo jiného nabytí nebo stažení z oběhu finančních nástrojů tvořících Majetkovou účast Ručitele (včetně opcí, opčních listů nebo jiných práv na nabytí podílů tvořících Majetkovou účast) v celkové výši maximálně 2 500 000 EUR v jakémkoliv finančním roce; nebo
 - (iii) Omezená platba spočívá ve výplatě nejvýše 50% Čistého hotovostního výnosu, který Ručitel získal z vydání nebo prodeje své Majetkové účasti (tedy Majetkové účasti na Ručiteli) kromě vydání nebo prodeje ve prospěch Dceřiných společností Ručitele a kromě vydání nebo prodeje ve prospěch programu zaměstnaneckých akcií nebo podobného schématu založeného Ručitelem nebo kteroukoli Dceřinou společností ve prospěch svých zaměstnanců, přičemž taková Omezená platba musí být rozdělena tak, že v příslušném finančním roce, ve kterém Ručiteli vznikne na takovou platbu nárok, bude vyplacena nejvýše 50 % z takovéto platby a zbývající část bude vyplacena v následujícím finančním roce nebo později. Pro vyloučení pochybností se jedná o nejvýše 25 % Čistého hotovostního výnosu v prvním roce, kdy vzniklo na takovou platbu nárok a zbylých 25 % Čistého hotovostního výnosu v následujícím období.

4.6 Nakládání a převody

Emitent a Ručitel neprovedou a jsou povinni zajistit, aby ani žádná Dceřiná společnost přímo či nepřímo neprovedla žádný Prodej aktiv v souvislosti s jakýmkoli majetkem, jehož účetní hodnota (stanovená podle poslední dostupné IFRS konsolidované účetní závěrky Ručitele nebo účetní závěrky příslušné Dceřiné společnosti) bude vyšší než 5 000 000 EUR, pokud přijatá úplata neodpovídá alespoň Skutečné tržní hodnotě majetku, který se prodává, resp. se kterým se nakládá.

Při Prodeji aktiv za nepeněžitou úplatu, a pokud účetní hodnota prodávaného majetku (stanovená podle poslední dostupné IFRS konsolidované účetní závěrky Ručitele nebo individuální účetní závěrky dotčené Dceřiné společnosti) celkově přesáhne 5 000 000 EUR (nebo ekvivalent této částky v jiné měně nebo měnách) musí určení, zda je takový Prodej aktiv v souladu s tímto článkem 4.6, vycházet z ocenění Nezávislým znalcem provedeným nejpozději 12 měsíců před takovým Prodejem aktiv, přičemž v tomto ocenění musí být stanovena i Skutečná tržní hodnota přijaté nepeněžitě úplaty.

4.7 Fúze Ručitele

Ručitel se přímo či nepřímo nezúčastní žádné fúze s jinou Osobou a ani převodu nebo nájmu celého svého majetku nebo jeho podstatné části jiné Osobě v rámci jedné transakce či série transakcí. Uvedené omezení neplatí pokud:

- (a) Osoba, u které bude vyplývat, že bude nástupnickou Osobou nebo nabyvatelem (dále jen **Nástupnická společnost**) a bude Osobou založenou a existující podle práva státu, který je členem Evropské unie, Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, Spojených států amerických, Švýcarska nebo Norska, a Nástupnická společnost (pokud není Ručitelem) výslovně převezme veškeré závazky Ručitele související s Dluhopisy a Ručením, a to ve formě podepsaného dodatečného ručitelského prohlášení doručeného Administrátorovi v pro něj přijatelné podobě; a zároveň
- (b) bezprostředně po nabytí právní účinnosti této transakce (a po tom, co se bude jakékoliv Finanční zadlužení, které se stane závazkem Nástupnické společnosti nebo jakékoliv Dceřiné společnosti v důsledku této transakce, považovat za Finanční zadlužení této Nástupnické společnosti nebo této Dceřiné společnosti v okamžiku realizace dané transakce) nenastala, nepřetrvává a ani nevznikne žádná Hrozba případu porušení nebo Případ porušení.

Pro účely tohoto článku 4.7 se prodej, pronájem, postoupení, převod nebo jiné nakládání s celým majetkem nebo jeho podstatnou částí jedné nebo více Dceřiných společností, jejichž majetek a aktiva by představovaly celý majetek Ručitele nebo jeho podstatnou část, pokud by je vlastnil Ručitel namísto těchto Dceřiných společností, bude považovat za převod celého majetku Ručitele nebo jeho podstatné části.

Omezení podle tohoto článku 4.7, ani článku 4.5(a), se v žádném případě nevztahují na jakýkoliv prodej nebo převod majetkových účastí Ručitele v Dceřiné společnosti, v níž má Ručitel přímý nebo nepřímý podíl. Pro zamezení pochybností, omezení dle článku (a) se uplatní na případné rozdělení či výplatu zisků, výnosů nebo jiných plateb jakékoli Osobě odlišné od Ručitele nebo Dceřiné společnosti vyplývající z prodeje nebo převodu Majetkové účasti Ručitele v Dceřiné společnosti.

4.8 Fúze Emitenta

Emitent se přímo či nepřímo nezúčastní žádné fúze s jinou Osobou a ani přesunu, převodu nebo nájmu celého svého majetku nebo jeho podstatné části jiné Osobě v rámci jedné transakce či série transakcí a neuskuteční změnu své právní formy.

4.9 Omezení akvizic

Emitent se zdrží nabytí jakýchkoliv Majetkových účastí v jiných společnostech, založení společnosti, nabytí nebo pronájmu závodu nebo části závodu, nabytí aktiv nebo souboru aktiv jinak než v rámci běžného obchodního styku.

4.10 Omezení předmětu obchodní činnosti

Emitent nebude provádět v podstatném rozsahu jiné činnosti než činnosti spojené s Dluhopisy.

4.11 Finanční výkaznictví

Emitent je povinen zveřejnit ve zvláštní části své internetové stránky (kromě ostatních dokumentů a informací požadovaných právními předpisy):

- (a) kopii auditované konsolidované účetní závěrky Skupiny HB Reavis za daný finanční rok, vyhotovenou v souladu s IFRS spolu se zprávou nezávislého auditora Ručitele k ní, a to nejpozději do 180 dnů od skončení účetního období Ručitele; a
- (b) kopii neauditované konsolidované účetní závěrky Skupiny HB Reavis za dané půlroční období, vyhotovenou v souladu s IFRS, a to nejpozději do 90 dnů od skončení půlročního období.

5 Výnos

5.1 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem

- (a) Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v takovém Doplnku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období v takovém Doplnku dluhopisového programu.
- (b) Úrokové výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě uvedené v odstavci (a) výše.
- (c) Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v Den výplaty úroků. Je-li to však stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu, bude úrokový výnos za všechna či vybraná Výnosová období vyplacen kumulovaně ve vybraný Den výplaty úroků nebo ve vybrané Dny výplaty úroků nebo v Den konečné splatnosti dluhopisů; tím není jakkoli dotčena definice Výnosového období pro účely stanovení úrokového výnosu za příslušné Výnosové období.
- (d) Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje, tj. poslední den, kdy budou Dluhopisy ještě úročeny, bude den bezprostředně předcházející příslušnému Dnu splatnosti dluhopisů), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě uvedené v odstavcích (a) až (b) výše až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.
- (e) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) (nebude-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu uvedeno, že se příslušný zlomek dní aplikuje i pro výpočet částky úrokového výnosu za období jednoho běžného roku). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku, případně i za období jednoho běžného roku, stanoví-li tak Doplněk dluhopisového programu, se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní. Doplněk dluhopisového programu může stanovit použití rozdílných zlomků dní pro různá Výnosová období.

5.2 Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem

5.2.1 Úročení Dluhopisů s pohyblivým úrokovým výnosem

- (a) Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem budou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou odpovídající (i) příslušné hodnotě Referenční sazby zvýšené nebo snižené o příslušnou Marži (je-li relevantní), nebo (ii) výsledné hodnotě vzorce pro výpočet úrokové sazby blíže specifikovaného v Doplnku dluhopisového programu, do kterého bude dosazena hodnota Referenční sazby a příslušné Marže a/nebo koeficientu (je-li relevantní), vždy během jednotlivých na sebe navazujících Výnosových období. Při výpočtu úrokové sazby dle bodu (ii) tohoto odstavce bude Emitent vycházet z následujícího vzorce:

$$X = R [+/*] [M +/- k],$$

příčemž proměnné užití ve vzorci mají následující význam:

- X sazba pro příslušné Výnosové období (v % p.a.),
- R Referenční sazba pro příslušné Výnosové období (Referenční sazba může být pro účely stanovení úrokové sazby omezena maximální a/nebo minimální hodnotou),
- M Marže pro příslušné Výnosové období,
- k koeficient specifikovaný v Doplnku dluhopisového programu.

Hranatá závorka u výše uvedených vzorců znamená, že daná proměnná může být využita ve vzorci uvedeném v Doplnku dluhopisového programu s jakýmkoli matematickým znaménkem, které následuje, nebo že taková proměnná nemusí být ve vzorci použita vůbec. V Doplnku dluhopisového programu může být součet, rozdíl, podíl či násobek Marže a koeficientu pro účely stanovení úrokové sazby omezen maximální a/nebo minimální hodnotou.

- (b) Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě platné pro takové Výnosové období.
- (c) Hodnotu Referenční sazby platnou pro každé Výnosové období stanoví Agent pro výpočty v Den stanovení referenční sazby a v hodinu, kdy je to obvyklé pro příslušnou měnu ve Finančním centru. Bude-li to relevantní, úroková sazba pro každé Výnosové období bude Agentem pro výpočty zaokrouhlena na základě matematických pravidel na 2 (slovy: dvě) desetinná místa podle 3. (slovy: třetího) desetinného místa. Úrokovou sazbu pro každé Výnosové období sdělí Agent pro výpočty ihned po jejím stanovení Administrátorovi, který ji bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14 těchto Společných emisních podmínek. Pro vyloučení pochybností platí, že pokud Referenční sazba zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto Referenční sazby sazba, která se bude místo této sazby běžně používat na trhu mezibankovních depozit. Takové nahrazení Referenční sazby (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících ze Společných emisních podmínek a příslušných Konečných podmínek nebo jejich vymahatelnosti a (ii) nebude považováno ani za změnu Společných emisních podmínek a příslušných Konečných podmínek ani za Případ porušení. Pokud by nahrazení Referenční sazby mělo vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o něm Schůze v souladu s článkem 12 Společných emisních podmínek. Zjištění a výpočty Administrátora ohledně stanovení Úrokové sazby budou pro Emitenta a Vlastníků dluhopisů závazné s výjimkou případu zjevné chyby.

- (d) Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v Den výplaty úroků. Je-li to však stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu, bude úrokový výnos za všechna či vybraná Výnosová období vyplacen kumulovaně ve vybraný Den výplaty úroků nebo ve vybrané Dny výplaty úroků nebo v Den konečné splatnosti dluhopisů; tím není jakkoli dotčena definice Výnosového období pro účely stanovení úrokového výnosu za příslušné Výnosové období.
- (e) Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (tj. poslední den, kdy budou Dluhopisy ještě úročeny, bude den bezprostředně předcházející příslušnému Dnu splatnosti dluhopisů), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě uvedené v odstavcích (a) až (c) nahore až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.
- (f) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) (nebude-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu uvedeno, že se příslušný Zlomek dní aplikuje i pro výpočet částky úrokového výnosu za období jednoho běžného roku). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku, případně i za období jednoho běžného roku, stanoví-li tak Doplněk dluhopisového programu, se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného Zlomku dní. Doplněk dluhopisového programu může stanovit použití rozdílných Zlomků dní pro různá Výnosová období.
- (g) Pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu nestanoví jinak je minimální výše úrokové sazby Dluhopisů rovna nule.

5.3 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

- (a) Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a emisním kurzem takového Dluhopisu.
- (b) Jestliže částka (jmenovitá hodnota nebo Diskontovaná hodnota) v souvislosti s jakýmkoli neúročeným Dluhopisem s výnosem na bázi diskontu není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná částka úročena příslušnou Diskontní sazbou, a to až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušného Zlomku dní stanoveného v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

6 Splacení Dluhopisů

6.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem z důvodů stanovených v těchto Společných emisních podmínkách, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě jiná hodnota, která bude případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti Dluhopisů) splacena ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, a to v souladu s článkem 7 těchto Společných emisních podmínek. Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě jiná hodnota, která bude případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti Dluhopisů) splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů. Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

6.1.1 *Přípustnost předčasného splacení z rozhodnutí Emitenta*

Emitent není oprávněn na základě svého rozhodnutí splatit Dluhopisy přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů dané Emise dluhopisů, s výjimkou případu, je-li tak stanoveno v Doplnku dluhopisového programu, předčasného splacení v případě porušení povinnosti prodat příslušné Dluhopisy Emitentovi dle článku 6.2 písm. (c) Společných emisních podmínek a předčasného splacení Dluhopisů v majetku Emitenta v souladu s článkem 6.4 těchto Společných emisních podmínek.

6.1.2 *Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta*

(a) *Oznámení o předčasném splacení*

Je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta (**Rozhodnutí o předčasném splacení**), pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14 těchto Společných emisních podmínek nejdříve 60 (slovy: šedesát) dní a nejpozději 30 (slovy: třicet) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení (nebo v takových jiných lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu) (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**). Pokud nebude v Doplnku dluhopisového programu stanoveno, že je Emitent tímto způsobem oprávněn předčasně splatit i pouze část jmenovité hodnoty všech Dluhopisů dané Emise, je Emitent oprávněn tímto způsobem předčasně splatit pouze celou jmenovitou hodnotu všech Dluhopisů (stanovenou v Doplnku dluhopisového programu) dané Emise a nikoli jen její část. V případě, že bude Emitent tímto způsobem oprávněn splatit pouze část jmenovité hodnoty Dluhopisů dané Emise, je oprávněn splatit jakoukoli část jmenovité hodnoty Dluhopisů, nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak. Emitent své rozhodnutí ohledně toho, jakou část jmenovité hodnoty všech Dluhopisů splatí, oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14 těchto Společných emisních podmínek.

(b) *Předčasné splacení*

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle předchozího odstavce 6.1.2 písm. (a) je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy dané Emise v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.1.2 a příslušného Doplnku dluhopisového programu. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané Emise Emitentem splaceny v souladu s předchozím odstavcem 6.1.2 písm. (a) buď z části, nebo zcela v hodnotě stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní), v případě splacení části jmenovité hodnoty Dluhopisů určeným vzhledem k této splácené části jmenovité hodnoty Dluhopisu, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje). Pro

předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.1.2 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 Společných emisních podmínek.

6.2 Odkoupení Dluhopisů

- (a) Emitent může kdykoliv odkoupit jakékoliv množství Dluhopisů na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.
- (b) Bude-li to uvedeno v Doplnku dluhopisového programu, bude mít každý Vlastník dluhopisů právo na prodej části nebo všech svých Dluhopisů dané Emise před splatností Emitentovi k datům prodeje uvedeným v takovém Doplnku dluhopisového programu (**Den prodeje**). V takovém případě bude Vlastník dluhopisů oprávněn ve lhůtě nejdříve 60 (slovy: šedesát) dní a nejpozději 40 (slovy: čtyřicet) dní před Dnem prodeje (nebudou-li v Doplnku dluhopisového programu uvedeny jiné lhůty) písemně (nebo jiným způsobem dohodnutým individuálně s Emitentem) vyzvat Emitenta k odkoupení všech nebo určitého počtu Dluhopisů vlastněných Vlastníkem dluhopisů, a to k nejbližší následujícímu Dni prodeje a Emitent má povinnost Dluhopisy uvedené v takovém oznámení od Vlastníka dluhopisů k takovému Dni prodeje odkoupit. Výzva Vlastníka dluhopisů k odkupu musí obsahovat alespoň jednoznačnou identifikaci Vlastníka dluhopisů, jednoznačnou identifikaci Dluhopisů, počet a celkovou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, o jejichž odkoupení žádá. Prodejní cena za jeden Dluhopis je stanovena ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu, nebude-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanovena jiná cena. K vypořádání převodu dojde v příslušný Den prodeje. Pokud by ovšem Den prodeje připadl na den, který není Pracovní den, potom bude převod Dluhopisů vypořádán v nejbližší následující Pracovní den. Prodávající Vlastník dluhopisů i Emitent nesou každý své náklady spojené s vypořádáním převodu. Pro účely prodeje Dluhopisů poskytne Vlastník dluhopisů Emitentovi veškerou potřebnou součinnost, zejména mu doručí veškeré potřebné dokumenty, které jsou nezbytné pro vypořádání odkupu a vyznačení změn v příslušné evidenci Dluhopisů. Příslušný Vlastník dluhopisů se zavazuje Dluhopisy, o jejichž odkup požádal, nepřevést na třetí osobu, a to počínaje okamžikem, kdy doručil výzvu Vlastníka dluhopisů o uplatnění svého práva na prodej Emitentovi.
- (c) Bude-li to uvedeno v Doplnku dluhopisového programu, bude mít Emitent právo na odkup Dluhopisů dané Emise před jejich splatností od Vlastníků dluhopisů k datům uvedeným v takovém Doplnku dluhopisového programu (**Den odkupu**). V takovém případě Emitent vyzve Vlastníky dluhopisů k prodeji (všech nebo části jimi vlastněných Dluhopisů (v takovém případě však vždy poměrně (*pro rata*) k celkové jmenovité hodnotě Dluhopisů vlastněných každým Vlastníkem dluhopisů) ve lhůtě nejdříve 60 (slovy: šedesát) dní a nejpozději 40 (slovy: čtyřicet) dní před Dnem odkupu (nebudou-li v Doplnku dluhopisového programu uvedeny jiné lhůty) k nejbližší následujícímu Dni odkupu a Vlastníci dluhopisů mají povinnost Dluhopisy uvedené v takovém oznámení Emitenta k takovému Dni odkupu Emitentovi odprodat. Oznámení Emitenta o uplatnění jeho práva na odkup Dluhopisů bude uveřejněno způsobem uvedeným v článku 14 těchto Společných emisních podmínek; bude-li identita Vlastníků dluhopisů Emitentovi známa, může být jednotlivým Vlastníkům dluhopisů zasláno oznámení navíc i písemně. Kupní cena za jeden Dluhopis je stanovena ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní), nebude-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanovena jiná cena. K vypořádání převodu dojde v příslušný Den odkupu. Pokud by ovšem Den odkupu připadl na den, který není Pracovní den, potom bude převod Dluhopisů vypořádán v nejbližší následující Pracovní den. Prodávající Vlastník dluhopisů i Emitent nesou každý své náklady spojené s vypořádáním převodu. Pro účely prodeje Dluhopisů poskytne Vlastník dluhopisů Emitentovi veškerou potřebnou součinnost, zejména mu doručí veškeré potřebné dokumenty, které jsou nezbytné pro vypořádání odkupu a vyznačení změn v příslušné evidenci o Dluhopisech. Vlastníci dluhopisů se zavazují Dluhopisy, o jejichž odkup Emitent požádá, nepřevést na třetí osobu, a to počínaje doručením či uveřejněním (podle toho, co bude jako první relevantní) oznámení Emitenta o uplatnění svého práva na odkup.

V případě porušení povinnosti prodat příslušné Dluhopisy Emitentovi může být Emitent oprávněn požadovat po porušujícím Vlastníkovi dluhopisů vedle náhrady jakékoli případné újmy i smluvní pokutu případně uvedenou v příslušném Doplňku dluhopisového programu (příčemž Emitent je oprávněn započíst svoji splatnou pohledávku na zaplacení smluvní pokuty nebo její části proti jakékoli splatné pohledávce porušujícího Vlastníka dluhopisů vůči Emitentovi). Po dobu, po kterou bude Vlastník dluhopisu v prodlení se splněním povinnosti prodat příslušné Dluhopisy Emitentovi, neponesou příslušné Dluhopisy žádný výnos. V takovém případě bude posledním dnem, kdy ještě Dluhopisy ponosou výnos, den bezprostředně předcházející Dni prodeje. Emitent může dále rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů, ohledně nichž došlo k porušení povinnosti prodat takové Dluhopisy Emitentovi. V rozhodnutí o předčasné splatnosti Dluhopisů Emitent stanoví pro dané Dluhopisy datum předčasné splatnosti (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**), které nesmí předcházet dni rozhodnutí Emitenta a nesmí následovat více než 30 (slovy: třicet) dní po dni oznámení tohoto data příslušnému Vlastníkovi dluhopisů (způsobem uvedeným v článku 14 těchto Společných emisních podmínek a/nebo písemně přímo takovému Vlastníkovi dluhopisů). Na předčasné splacení se v ostatním použije přiměřeně článek (b) těchto Společných emisních podmínek.

6.3 Právo Vlastníků dluhopisů požadovat odkoupení Dluhopisů při Významném převodu

Není-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak a nestanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů jinak, Vlastník dluhopisů je oprávněn požádat o odkoupení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise dle tohoto článku 6.3.

Pokud kdykoliv před konečným splacením všech emisí dluhopisů vydaných na základě Dluhopisového programu dojde k Významnému převodu, je Emitent povinen Významný převod oznámit Vlastníkům Dluhopisů v souladu s článkem 14 bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 14 dní, odkdy se o této skutečnosti dozvěděl nebo při vynaložení odborné péče měl dozvědět (**Oznámení o významném převodu**). Spolu s Oznámením o významném převodu Emitent oznámí Vlastníkům Dluhopisů i postup při uplatnění práva na odkoupení Dluhopisů podle tohoto článku 6.3.

Pokud nastane Významný převod, má kterýkoli Vlastník dluhopisů příslušné emise právo dle své úvahy požádat o odkup všech jím vlastněných a dosud nesplacených Dluhopisů dané Emise, a to do 30 dnů od data Oznámení o významném převodu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora a Emitent bude povinen takové Dluhopisy odkoupit nejpozději do 60 dnů od data Oznámení o významném převodu (**Den prodeje**).

Žádost Vlastníka dluhopisů k odkupu musí obsahovat alespoň jednoznačnou identifikaci Vlastníka dluhopisů, jednoznačnou identifikaci Dluhopisů, počet a celkovou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, o jejichž odkoupení žádá. Prodejní cena za jeden Dluhopis je stanovena ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní). K vypořádání převodu dojde v příslušný Den prodeje. Pokud by ovšem Den prodeje připadl na den, který není Pracovní den, potom bude převod Dluhopisů vypořádán v nejbližší následující Pracovní den. Prodávající Vlastník dluhopisů i Emitent nesou každý své náklady spojené s vypořádáním převodu. Pro účely prodeje Dluhopisů poskytne Vlastník dluhopisů Emitentovi veškerou potřebnou součinnost, zejména mu doručí veškeré potřebné dokumenty, které jsou nezbytné pro vypořádání odkupu a vyznačení změn v příslušné evidenci Dluhopisů. Příslušný Vlastník dluhopisů se zavazuje Dluhopisy, o jejichž odkup požádal, nepřevést na třetí osobu, a to počínaje okamžikem, kdy doručil výzvu Vlastníka dluhopisů o uplatnění svého práva na prodej Emitentovi.

Na žádost Vlastníka dluhopisů, jakož i na výpočty a platby podle odstavce výše se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 Společných emisních podmínek, přičemž zaslání žádosti nezbavuje Vlastníka dluhopisů povinnosti zaslat Instrukci. Emitent ani Administrátor nejsou žádostí vázáni, pokud

žadatel není k Rozhodnému dni vedený v příslušné evidenci jako Vlastník dluhopisů. Žádost Vlastníka dluhopisů podle předchozího odstavce je možné vzít zpět jen s předchozím souhlasem Emitenta.

Pokud v důsledku uplatnění práva Vlastníků dluhopisů podle tohoto bodu dojde k odkoupení 80 % (slovy osmdesát procent) a více celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů dané Emise, bude Emitent oprávněn dle vlastního rozhodnutí předčasně splatit všechny zbývající nesplacené Dluhopisy příslušné Emise.

6.4 Zrušení Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené v souladu s ustanovením článku 6.2 těchto Společných emisních podmínek nebo Dluhopisy jinak nabyté Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém vlastnictví a případně je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku z titulu splnutí práva a povinnosti. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle předchozí věty, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem až v okamžiku jejich splatnosti.

6.5 Splacení dluhopisů ve vztahu k Administrátorovi

V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi, je-li Administrátor osobou odlišnou od Emitenta, celou Částku k úhradě a narostlé úrokové či jiné výnosy (pokud je to relevantní), splatné v souvislosti se splacením Dluhopisů ve smyslu ustanovení článků 5, 6, 9 a 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek a v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu, budou všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů splněny ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

7 Platební podmínky

7.1 Výplaty

Emitent se zavazuje Vlastníkům dluhopisů vyplácet výnosy (nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) a Vlastníkům dluhopisů splatit Částku k úhradě, a to za podmínek, způsobem a v místě uvedeném v Emisních podmínkách příslušné Emise dluhopisů a za podmínek stanovených daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

7.2 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový či jiný výnos a splatit Částku k úhradě výlučně v měně, ve které je v Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů dané Emise, není-li podle příslušného Doplnku dluhopisového programu přípustné vyplácení úrokového či jiného výnosu a/nebo splacení Částky k úhradě v jiné měně nebo měnách.

V případě, že jakákoliv měna nebo národní měnová jednotka, ve které jsou Dluhopisy denominovány a/nebo ve které mají být v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny dluhy z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Společných emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ porušení podle těchto Společných emisních podmínek.

7.3 Den výplaty

Výplaty úrokových či jiných výnosů (pokud je relevantní) a splacení Částky k úhradě budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu **Den výplaty úroků** (s výjimkou uvedenou v člancích 5.1(c) a 5.2.1(d) těchto Společných emisních podmínek, kdy se úrokový výnos vyplácí kumulovaně ve vybraný Den výplaty úroků nebo vybrané Dny výplaty úroků nebo v Den konečné splatnosti dluhopisů), **Den konečné splatnosti dluhopisů** nebo **Den předčasné splatnosti dluhopisů** nebo každý z těchto dní také jen **Den výplaty**), a to prostřednictvím Administrátora.

7.4 Konvence pracovního dne

V Doplňku dluhopisového programu může být stanoveno, že dochází k úpravě Dnů výplaty v souladu s konvencí pracovního dne (**Konvence pracovního dne**), potom platí, že pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovní den, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který:

- (a) je nejbližší následujícím Pracovním dnem, a to v případě, že v Doplňku dluhopisového programu je stanovena Konvence pracovního dne **Následující**, nebo
- (b) je nejbližší následujícím Pracovním dnem, avšak v případě, že by takový nejbližší následující Pracovní den spadl do dalšího kalendářního měsíce, bude Den výplaty namísto toho připadat na nejbližší předcházející Pracovní den, a to v případě, že v Doplňku dluhopisového programu je stanovena Konvence pracovního dne **Upravená následující**, nebo
- (c) je nejbližší předcházejícím Pracovním dnem, a to v případě, že v Doplňku dluhopisového programu je stanovena Konvence pracovního dne **Předcházející**,

příčemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené Konvence pracovního dne.

7.5 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

- (a) Není-li v těchto Společných emisních podmínkách stanoveno jinak (viz články 9.2 a 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek), oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové či jiné výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu. Pro účely určení příjemce úrokového či jiného výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu výnosu (včetně), až do příslušného Dne výplaty úroků.
- (b) Není-li v těchto Společných emisních podmínkách stanoveno jinak (viz články 9.2 a 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek), oprávněné osoby, kterým Emitent splatí Částku k úhradě, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty. Pro účely určení příjemce Částky k úhradě nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným ode dne bezprostředně následujícího po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (včetně), až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.
- (c) Pokud však bude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět Pracovních dnů po příslušném Rozhodném dni pro výplatu prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba nebo osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním

depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci měly být Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, bude v takovém případě Emitent vyplácet úrokové či jiné výnosy z Dluhopisů nebo splatí Částku k úhradě takové osobě nebo osobám, pakliže již příslušnou výplatu neprovedl.

7.6 Provádění plateb

- (a) Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést a bude doloženo originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení o daňovém domicilu Oprávněné osoby pro příslušné daňové období a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku Oprávněné osoby ne starší 3 (slovy: tři) měsíců (popř. originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z obdobného zahraničního registru, je-li Oprávněnou osobou zahraniční právnická osoba zapisující se do takového registru) (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a potvrzením o daňovém domicilu a ostatními případně příslušnými přílohami **Instrukce**). V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle Haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.
- (b) Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději 5 (slovy: pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty.
- (c) Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou a včas podanou Instrukcí podle odstavce (a) a (b) tohoto článku 7.6 Společných emisních podmínek a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi včas řádnou Instrukci v souladu s článkem 7.6 těchto Společných emisních podmínek, pak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle článku 7.6 těchto Společných emisních podmínek a pokud je nejpozději do 15 (slovy: patnácti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora.
- (d) Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním řádné Instrukce. Emitent ani Administrátor také neodpovídají za jakýkoli časový odklad nebo jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 7.6 nebo (ii) tím, že

Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor ovlivnit. Z těchto důvodů nemá Oprávněná osoba nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.

- (e) Pokud Administrátor v přiměřené době po Datu výplaty nemůže provést výplatu jakékoliv dlužné částky v souvislosti s Dluhopisy z důvodů prodlení na straně Oprávněné osoby, nepodání řádné Instrukce nebo z jiných důvodů na straně Oprávněné osoby (např. v případě její smrti), může Administrátor, aniž by byly dotčeny oprávnění podle § 1953 Občanského zákoníku, složit dlužnou částku na náklady Oprávněné osoby (nebo jejího právního nástupce) podle vlastního uvážení buď do notářské úschovy, nebo tuto dlužnou částku sám uschovat. Složením dlužné částky do úschovy se závazek Emitenta a Administrátora v souvislosti s platbou takové částky považuje za splněný a Oprávněné osobě (nebo jejímu právnímu nástupci) v těchto případech nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek, úrok nebo jiný výnos v souvislosti s uschováním a pozdější výplatou dané částky.

8 Zdanění

Splacení Částky k úhradě a výplaty úrokových či jiných výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků, pokud v příslušném Doplnku dluhopisového programu není stanoveno jinak. Daňové právní předpisy České republiky a daňové právní předpisy členského státu investora mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Pro více informací o režimu zdanění viz sekci IX – Devizová regulace a zdanění v české republice tohoto Základního prospektu.

9 Předčasná splatnost Dluhopisů v případech porušení

9.1 Případy porušení

Emitent je povinen písemně informovat Administrátora a oznámit Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14 jakýkoli Případ porušení a to nejpozději do 5 (pěti) Pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl.

Pokud nastane Případ porušení a bude nadále trvat, přičemž pro účely tohoto článku 9.1 Případ porušení „trvá“, dokud není napraven, může Schůze svolaná v souladu s článkem 12.1.2 rozhodnout Prostou většinou, že každý Vlastník dluhopisů může dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**) požádat o předčasné splacení všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem a které od té doby nezciží ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy splatit v souladu s článkem 9.2.

Pokud Schůze svolaná podle předchozího odstavce nerozhodne, že Vlastníci dluhopisů mohou požádat o předčasné splacení Dluhopisů, může každá Osoba oprávněná k účasti na schůzi (jak je tento pojem definován v článku 12.2), která podle zápisu ze Schůze hlasovala pro předčasné splacení nebo která se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), podle své úvahy Oznámením o předčasném splacení požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni účasti na schůzi (jak je tento pojem definován v článku 12.2) a které od té doby nezcižila spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní) ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy splatit v souladu s článkem 9.2. Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5, jinak toto jeho právo zaniká. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že Žadatel se může svého práva požádat o předčasné splacení Dluhopisů písemně vzdát, pokud je takové vzdání se práva adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi

na adresu Určené provozovny Administrátora. Článek 12.4.2 se použije obdobně pro náležitosti Oznámení o předčasném splacení.

Případ porušení znamená každou z následujících situací:

(a) *Neplacení*

Emitent nebo Ručitel nevyplatí jakoukoli platbu jmenovité hodnoty nebo výnosů v souvislosti s Dluhopisy v den jejich splatnosti a takové neplnění přetrvává po dobu sedmi dnů ve vztahu k Jmenovité hodnotě a 14 dní ve vztahu k výnosům.

(b) *Porušení jiných povinností*

Emitent nebo Ručitel nedodrží nebo nesplní (A) jeden nebo více závazků podle (i) článku 4.2 a takové neplnění nebude odstraněno v rámci lhůty pro nápravu podle článku 4.3 nebo (ii) článku 4.4 až 4.11 nebo (B) Emitent nebo Ručitel nedodrží nebo nesplní jeden nebo několik svých jiných závazků v souvislosti s Dluhopisy nebo Ručením (včetně jakýchkoliv závazků a prohlášení vyplývajících z Ručitelského prohlášení) a takové neplnění neodstraní do 30 dní od momentu, kdy Administrátor nebo Vlastník dluhopisů písemně oznámí tuto skutečnost Emitentovi.

(c) *Křížové neplnění Emitenta*

(i) jakýkoli jiný současný nebo budoucí dluh Emitenta nebo Ručitele nebo jakékoliv Významné dceřiné společnosti ve vztahu k zapůjčeným nebo získaným finančním prostředkům se stane splatným (nebo by mohl být prohlášen za splatný) přede dnem stanovené splatnosti z důvodu skutečného nebo možného neplnění, případu prodlení nebo z obdobného důvodu (jakékoli povahy), nebo (ii) takový dluh nebude splacen v okamžiku, kdy se stane splatným, nebo v rámci původně uplatněné dodatečné lhůty, nebo (iii) Emitent nebo Ručitel nebo kterákoli z jejich příslušných Významných dceřiných společností nesplatí jakoukoliv částku, kterou je povinna zaplatit, v okamžiku její splatnosti vyplývající z jakéhokoli současného nebo budoucího ručení nebo odškodnění za půjčené nebo získané finanční prostředky za podmínky, že celková částka příslušného dluhu, ručení a odškodnění v souvislosti s jedním nebo více případy uvedenými v tomto článku 9.1, které nastaly, se rovná nebo je ve výši více než 2 % Celkových aktiv na základě posledních zveřejněných konsolidovaných finančních výkazů Skupiny HB Reavis (nebo ekvivalent této částky v jiné měně nebo měnách).

(d) *Exekuční řízení*

Dojde k omezení v nakládání, výkonu rozhodnutí nebo exekuci respektive obdobnému řízení ve vztahu k jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta nebo Ručitele nebo vůči jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta nebo Ručitele, jejichž hodnota jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku odpovídající více než 1% Celkových aktiv na základě posledních zveřejněných konsolidovaných finančních výkazů Skupiny HB Reavis (nebo ekvivalent této částky v jiné měně nebo měnách), přičemž k jeho ukončení nebo pozastavení nedojde do 90 dnů.

(e) *Výkon zajištění*

dojde k výkonu, resp. budou podniknuty kroky směřující k výkonu, jakéhokoli současného nebo budoucího zástavního práva nebo jiného Zajištění, které Emitent nebo Ručitel nebo kterákoli z jejich příslušných Významných dceřiných společností zřídí nebo převezme v souvislosti s jakoukoli částkou jednotlivě nebo v úhrnu ve výši více než 1% Celkových aktiv na základě posledních zveřejněných konsolidovaných finančních výkazů Skupiny HB Reavis

(nebo ekvivalent této částky v jiné měně nebo měnách), včetně převzetí správy nebo ustanovení insolvenčního správce nebo jiné podobné osoby.

(f) Insolvence

(i) Emitent, Ručitel nebo kterákoliv jejich příslušná Významná dceřiná společnost navrhne soudu zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (**Insolvenční návrh**), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů; (ii) je vydáno rozhodnutí o úpadku Emitenta, Ručitele nebo kterékoliv jejich příslušné Významné dceřiné společnosti; (iii) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův či Ručitelův majetek nebo majetek kterékoliv jejich příslušné Významné dceřiné společnosti by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo (iv) Emitent, Ručitel nebo kterákoliv jejich příslušná Významná dceřiná společnost navrhne nebo uzavře dohodu o odkladu, o sestavení časového harmonogramu nebo jiné úpravě všech svých dluhů z důvodu, že je není schopen uhradit v čase jejich splatnosti.

(g) Zrušení

je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu příslušné jurisdikce nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta nebo Ručitele nebo jakékoliv Významné dceřiné společnosti o jeho zrušení či zániku (kromě pro účely nebo na základě fúze, fúze, reorganizace nebo restrukturalizace Významné dceřiné společnosti, pokud je schopna splácet své závazky), nebo Emitent nebo Ručitel přestanou provádět celou svou obchodní činnost nebo její podstatnou část, kromě pro účely a v důsledku reorganizace, splynutí, fúze nebo konsolidace (i) za podmíněk, které schválně Schůze nebo (ii) v případě Významné dceřiné společnosti, kterým dojde k převodu závazků a aktiv Významné dceřiné společnosti na Emitenta nebo Ručitele nebo na jinou z Dceřiných společností. Pro vyloučení pochybností platí, že výše uvedené nezahrnuje změnu právní formy příslušného subjektu.

(h) Konec obchodování

Z důvodu porušení povinnosti Emitenta Dluhopisy přestanou být obchodovány po dobu delší než 21 dní na Regulovaném trhu BCPP nebo jiném regulovaném trhu BCPP (nebo jejího nástupce), který Regulovaný trh nahrazuje.

(i) Neplnění limitu financování třetích osob

Jakákoliv společnost Skupiny HB Reavis se přímo či nepřímo stane věřitelem nebo jinak poskytne dluhové financování (úvěry, půjčky, upsáním nebo koupí dluhopisů, atd.) jakékoliv Osobě mimo Skupinu HB Reavis, jehož hodnota v souhrnu převyšuje 10% Celkových aktiv Skupiny HB Reavis.

(j) Vlastnictví

Emitent přestane být přímo nebo nepřímo 100% vlastněnou a kontrolovanou dceřinou společností Ručitele.

(k) Znárodnění

Jakákoliv osoba vyvlastní, zkonfiskuje nebo znárodní majetek Skupiny HB Reavis ve výši více než 15% Celkových aktiv Skupiny HB Reavis.

(l) Oprávnění a souhlasy

Nedojde k provedení jakéhokoli úkonu, splnění podmínky nebo zařízení věci (včetně získání nebo zajištění jakéhokoliv potřebného souhlasu, schválení, oprávnění, výjimky, podání, licence, příkazu, evidence nebo registrace) v momentě, kdy se provedení takového úkonu, splnění podmínky nebo zařízení věci vyžaduje s cílem (i) umožnit Emitentovi nebo Ručiteli, aby splnil nebo dodržel své závazky vyplývající nebo související s Dluhopisy; (ii) zajistit, aby byly tyto závazky zákonné, platné, závazné a vymahatelné, a (iii) zajistit, aby byly Dluhopisy a Ručení přípustné jako důkaz před soudy České republiky.

(m) Změna kontroly Ručitele

(i) Povolený majitel přímo nebo nepřímo přestane vlastnit více než 50% základního kapitálu Ručitele nebo přímo či nepřímo kontrolovat Ručitele nebo (ii) jakákoliv osoba nebo osoby jednající ve shodě (kromě Povoleného majitele) přímo či nepřímo nabude/ou více než 50% základního kapitálu Ručitele nebo bude/ou přímo nebo nepřímo kontrolovat Ručitele.

(n) Protiprávnost

závazky z Dluhopisů přestanou být plně nebo částečně právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s platnými právními předpisy nebo se pro Emitenta nebo Ručitele stane protiprávním plnit jakoukoli svou povinnost podle Společných podmínek nebo v souvislosti Dluhopisy.

(o) Obdobné události

nastane jakákoliv událost, která by podle právních předpisů jakéhokoliv příslušného státu měla ve vztahu k Emitentovi, Ručiteli nebo jakékoliv Významné dceřiné společnosti podobný účinek jako kterákoli z událostí uvedených v kterémkoliv z výše uvedených bodů tohoto článku 9.1.

(p) Ukončení Ručení

Ručení zřízené Ručitelským prohlášením zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu v plném rozsahu platné a účinné, nebo Emitent nebo Ručitel namítne neplatnost či neúčinnost Ručitelského prohlášení.

9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů v Případech porušení

Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi dluhopisů podle tohoto článku 9 se stávají splatnými k desátému Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém byl Emitentovi doručen zápis ze Schůze, která rozhodla o předčasné splatnosti Dluhopisů (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**), nestanoví-li kogentní právní předpisy jinak, ledaže příslušný Případ porušení byl napraven před tímto doručením nebo Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 9.4.

9.3 Vyloučení opakování

Pro vyloučení pochybností platí, že Vlastníci dluhopisů nemají právo požádat o svolání Schůze, jde-li o takový Případ porušení, ve vztahu ke kterému Schůze již v minulosti byla svolána, a buď nepřijala usnesení o předčasné splatnosti Emise, nebo stanovila dodatečnou lhůtu pro splnění povinnosti Emitenta a tato lhůta ještě neuplynula.

9.4 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora dříve, než se příslušné částky

stávají podle článku 9.2 těchto Společných emisních podmínek splatnými, a pokud s takovým zpětvzetím Emitent vyjádří souhlas. Takové odvolání však nemá vliv na Oznamení o předčasném splacení při případu porušení ostatních Vlastníků dluhopisů.

9.5 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Společných emisních podmínek.

10 Promlčení

Jakákoliv práva vyplývající z Dluhopisů se promlčují v desetileté promlčecí lhůtě (i) od příslušného Data výplaty úrokových výnosů v případě práva na úhradu úrokového výnosu, (ii) od Data konečné splatnosti Emise nebo Data předčasné splatnosti Emise, podle okolností, v případě práva na úhradu Jmenovité hodnoty, poměrné části úrokového výnosu (pokud je relevantní) a (iii) od prvního dne, kdy se dané právo mohlo uplatnit ve smyslu zákona, v případě jiného práva než jsou uvedeny výše, tak jak mohou být tyto měněny ve smyslu příslušných právních předpisů.

11 Administrátor, Agent pro výpočty a Kotační agent

11.1 Administrátor

11.1.1 Administrátor a Určená provozovna Administrátora

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 těchto Společných emisních podmínek, je Administrátorem KB. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 Společných emisních podmínek, je Určená provozovna na následující adrese:

Komerční banka, a.s.
Praha 1, Václavské náměstí 42
PSČ 114 07

11.1.2 Změna Administrátora, Určené provozovny a Platebního místa

Emitent, resp. Administrátor na základě Smlouvy s administrátorem, může kdykoli určit jinou nebo další Určenou provozovnu Administrátora. Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora. Před vydáním jakékoli konkrétní Emise dluhopisů budou případná jiná či další Určená provozovna Administrátora, a jiný či další Administrátor uvedeni v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Pokud dojde ke změně Administrátora nebo Určené provozovny Administrátora nebo Platebního místa u již vydané konkrétní Emise dluhopisů, oznámí Emitent (prostřednictvím Administrátora) Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny, Platebního místa a/nebo Administrátora stejným způsobem, jakým uveřejnil Emisní podmínky dané Emise dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (slovy: patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (slovy: třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (slovy: třicátým) dnem po takovém Dni výplaty. Pokud by změna Administrátora, Určené provozovny nebo Platebního místa měla vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 12 Společných emisních podmínek.

11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta, za dluhy Emitenta plynoucí z Dluhopisů neručí a ani je jinak nezajišťuje a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

11.2 Agent pro výpočty

11.2.1 Agent pro výpočty

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 těchto Společných emisních podmínek je Agentem pro výpočty KB.

11.2.2 Další a jiný Agent pro výpočty

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty. Před vydáním jakékoli Emise dluhopisů bude případný jiný nebo další Agent pro výpočty uveden v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Pokud dojde ke změně Agentu pro výpočty u již vydané Emise dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Agentu pro výpočty stejným způsobem, jakým uveřejnil Emisní podmínky dané Emise dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (slovy: patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dní před nebo po dni, kdy má Agent pro výpočty provést jakýkoliv výpočet v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 15. (slovy: patnáctým) kalendářním dnem po takovém dnu, kdy provedl Agent pro výpočty takový výpočet. Pokud by změna Agentu pro výpočty měla vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 12 Společných emisních podmínek.

11.2.3 Vztah Agentu pro výpočty k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s Agentem pro výpočty uzavřené mezi Emitentem a Agentem pro výpočty (jiným než Emitentem) jedná Agent pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

11.3 Kotační agent

11.3.1 Kotační agent

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.3.2 těchto Společných emisních podmínek, je Kotačním agentem KB.

11.3.2 Další a jiný Kotační agent

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta. Před vydáním jakékoli Emise dluhopisů bude případný jiný nebo další Kotační agent uveden v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

11.3.3 Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s Kotačním agentem uzavřené mezi Emitentem a Kotačním agentem (jiným než Emitentem) jedná Kotační agent jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

11.4 Změny a vzdání se nároků

Emitent a Administrátor se mohou bez souhlasu Vlastníka Dluhopisů dohodnout na (A) jakékoliv změně kteréhokoliv ustanovení Smlouvy s administrátorem, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy nebo je uskutečněna za účelem opravy zřejmého omylu nebo vyžadována změnami v právních předpisech a (B) jakékoliv jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení některého z ustanovení Smlouvy s administrátorem, které podle rozumného názoru Emitenta a administrátora nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu.

11.5 Společný zástupce

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, nebyl ve smyslu § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech Emitentem na základě smlouvy uzavřené mezi Emitentem a společným zástupcem nejpozději k Datu emise ustanoven ve vztahu k Emisi společný zástupce Vlastníků dluhopisů. Případná smlouva o ustanovení společného zástupce Vlastníků dluhopisů bude veřejnosti přístupná na internetových stránkách Emitenta uvedených v článku 14 těchto Společných emisních podmínek.

12 Schůze, změny Emisních podmínek a náhrada Dluhopisů

12.1 Působnost a svolání Schůze

12.1.1 Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (**Schůze**, přičemž ve vztahu ke schůzi Vlastníků dluhopisů svolávané Emitentem zahrnuje tento pojem i společnou schůzi Vlastníků dluhopisů, vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu Emisi dluhopisů a je-li oprávněn takovou společnou schůzi svolat), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 12.1.4 těchto Společných emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů v Emisi, jichž se Schůze týká, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušného registru v rozsahu příslušné Emise, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů pouze v případě:

- (a) jen v případě návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje (**Změna zásadní povahy**),
- (b) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v článku 4.1, a
- (c) pokud došlo k Případu porušení dle článku 9.1 a zároveň byly splněny podmínky pro svolání Schůze uvedené v článku 9.1.

V jiných případech Emitent Schůzi svolat není povinen. Emitent je oprávněn svolat Schůzi k navržení společného postupu, pokud by podle jeho názoru mohlo dojít.

12.1.3 Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze

Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze hradí svolavatel, ledaže jde o případ, kdy Emitent porušil svou povinnost svolat Schůzi, přičemž v takovém případě hradí náklady na organizaci, svolání a konání Schůze vždy Emitent. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.

12.1.4 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 14 Společných emisních podmínek, a to nejpozději 15 (slovy: patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů (nebo Vlastníci dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (slovy: dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v první větě tohoto článku 12.1.4 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka dluhopisů, který je svolavatelem). Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, a v případě společné Schůze tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených Emisích, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze a datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 16.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna Emisních podmínek ve smyslu článku 12.1.2, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat.

Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Schůze oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisů (**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**), který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře nebo v evidenci navazující na centrální evidenci a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (slovy: tři) Pracovní dny den konání příslušné Schůze (**Rozhodný den pro účast na Schůzi**), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

Jsou-li Dluhopisy přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobnému regulovanému trhu nebo v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor, je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi 7. (slovy: sedmý) kalendářní den předcházející dni konání příslušné Schůze.

12.2.1 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezánikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Společných emisních podmínek, není

spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze a stanovení počtu hlasů Vlastníků dluhopisů pro účely rozhodování. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní.

12.2.2 Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků dluhopisů ve smyslu článku 12.3.3 Společných emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem.

12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

12.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise nesplacených k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora, informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s Emisními podmínkami oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

12.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený Prostou většinou. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

12.3.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů dané Emise práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek Dluhopisů ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů dané Emise další úkony nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Takového společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

12.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje změna Emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné Emisi, k níž je v souladu s článkem 12.1.2 těchto Společných emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, nebo k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (slovy: tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze Prostá většina.

12.3.5 Odročení Schůze

Pokud během 1 (slovy: jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna.

Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek Dluhopisů dle článku 12.1.2 těchto Společných emisních podmínek, během 1 (slovy: jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (slovy: šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 těchto Společných emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 12.3.1 těchto Společných emisních podmínek.

12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se změnou Emisních podmínek dle článku 12.1.2 těchto Společných emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), může požadovat vyplacení Částky k úhradě dané Emise, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezciží, jakož i poměrného úrokového či jiného výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s Emisními podmínkami (pokud bude relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne uveřejnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5 těchto Společných emisních podmínek písemným oznámením (**Žádost**) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (slovy: třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

12.4.2 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s článkem 12.4.1 žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem či za Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Společných emisních podmínek.

12.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny Administrátora. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně Administrátora. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 14 těchto Společných emisních podmínek a způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky. Pokud Schůze projednávala usnesení o změně emisních podmínek zásadní povahy uvedené v článku 12.1.2 těchto Společných emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápisu uvedena jména Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů příslušné Emise, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

13 Změny Společných emisních podmínek

V případech vyžadovaných zákonem lze Společné emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna Společných emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta.

14 Oznámení

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta <https://hbreavis.com/bond/hbreavisfinanceczii/>. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Společné emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Společných emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění. Náklady na zveřejnění nese Emitent.

Jakékoliv oznámení Emitentovi v souvislosti s Dluhopisy musí být doručeno v písemné formě na následující adresu:

HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.
Praha 1 – Nové Město,
Panská 854/2,
110 00 Praha 1 – Nové Město

nebo na takovou jinou adresu, která bude Vlastníkům Dluhopisů oznámena způsobem uvedeným v tomto článku 14.

15 Rozhodné právo, jazyk

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících z Emisních podmínek (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti), je výlučně Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud. Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny nebo do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

16 Definice

Nad rámec pojmů již definovaných v textu těchto Společných emisních podmínek, které nejsou uvedeny i níže, mají pro účel těchto Společných emisních podmínek následující pojmy níže uvedený význam:

BCPP znamená Burzu cenných papírů Praha, a. s.

Centrální depozitář znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 00, IČO: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 4308 vedenou Městským soudem v Praze.

Částka k úhradě znamená jmenovitou hodnotu Dluhopisů, popřípadě Diskontovanou hodnotu (jednalo se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu), kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.

Celkové konsolidované zajištěné zadlužení znamená takovou výši Celkového konsolidovaného zadlužení, které je zajištěno Zajištěním zřízeným Ručitelem nebo Dceřinou společností.

Celkové konsolidované zadlužení znamená celkové Finanční zadlužení Skupiny HB Reavis (kromě odložených daňových závazků) určené podle posledního konsolidovaného výkazu o finanční situaci v auditované roční nebo neauditované půlroční účetní závěrce Skupiny HB Reavis vytvořené v souladu s IFRS.

Celková aktiva znamená celková aktiva (kromě dlouhodobého nehmotného majetku) Skupiny HB Reavis uvedený v posledním konsolidovaném výkazu o finanční situaci v auditované roční nebo neauditované půlroční účetní závěrce Skupiny HB Reavis vytvořené v souladu s IFRS.

Čistý hotovostní výnos znamená ve vztahu k jakémukoliv vydání nebo prodeji Majetkové účasti, hotovostní výnos z takového vydání nebo prodeje po odečtení odměn za právní služby, odměn účetních, odměn za upsání a umístění, slev nebo provizí, odměn konzultantů a jiných poplatků vzniklých v souvislosti s takovým vydáním nebo prodejem a po odečtení zaplacených nebo splatných daní vyplývajících z takového vydání nebo prodeje.

ČNB znamená Českou národní banku, která vykonává dohled nad kapitálovým trhem v souladu se zákonem č. 15/1998 Sb., o dohledu v oblasti kapitálového trhu a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, případně jinou osobu, která může mít v budoucnosti příslušné pravomoci České národní banky.

Datum emise znamená datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

Dceřiná společnost znamená jakýkoliv subjekt, jehož účetní závěrka musí být v jakémkoliv čase v plném rozsahu konsolidovaná s účetní závěrkou Ručitele, a to ve smyslu zákona nebo v souladu s obecně používanými účetními zásadami.

Den konečné splatnosti dluhopisů znamená každý den označený jako Den konečné splatnosti dluhopisů v Doplněku dluhopisového programu v souladu s článkem 7.3 těchto Společných emisních podmínek.

Den ocenění znamená každý den, který je (i) posledním dnem účetního roku Skupiny HB Reavis v kterémkoli roce, přičemž prvním takovým dnem bude 31. prosinec 2020 (**Roční den ocenění**) nebo (ii) posledním dnem prvního pololetí účetního roku Skupiny HB Reavis v kterémkoli roce, přičemž prvním takovým dnem bude 30. červen 2021 (**Půlroční den ocenění**).

Den předčasné splatnosti dluhopisů má význam uvedený v článcích 6.1.2, 6.2, 7.3, 9.2 a 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek a dále každý případný další den označený jako Den předčasné splatnosti dluhopisů v Doplněku dluhopisového programu.

Den splatnosti dluhopisů znamená Den konečné splatnosti dluhopisů, Den předčasné splatnosti dluhopisů, a dále každý případný další den označený jako Den splatnosti dluhopisů v Doplněku dluhopisového programu.

Den stanovení referenční sazby znamená den, ke kterému se stanovuje Referenční sazba pro příslušné Výnosové období a který je uveden jako takový v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu nebo tyto Společné emisní podmínky jinak, pak platí, že Dnem stanovení Referenční sazby pro příslušné Výnosové období je 2. (slovy: druhý) Pracovní den před prvním dnem takového Výnosového období.

Den vykazování znamená den, který je 10 dnů od (i) zveřejnění auditované konsolidované účetní závěrky Skupiny HB Reavis vytvořené v souladu s IFRS ve vztahu k Ročnímu dni ocenění nebo (ii)

zveřejnění neauditované pololetní konsolidované účetní závěrky Skupiny HB Reavis vytvořené v souladu s IFRS ve vztahu k Půlročním dni ocenění.

Den výplaty znamená každý Den výplaty úroků a Den splatnosti dluhopisů.

Den výplaty úroků znamená každý den označený jako Den výplaty úroků v Doplnku dluhopisového programu v souladu s článkem 7.3 těchto Společných emisních podmínek.

Den výzvy na splacení znamená ve vztahu k jakémukoli Finančnímu zadlužení den uvedený v příslušné dokumentaci jako den, kdy na základě rozhodnutí dlužníka může nastat splatnost celé souhrnné výše jistiny Finančního zadlužení (přičemž dlužník může přijmout takové rozhodnutí pouze v konkrétní den, resp. dnech nebo po výskytu jakékoliv nepředvídatelné události, s vyloučením okolností, kdy je toto rozhodnutí součástí obecného práva na splacení nebo předčasné splacení).

Diskontní sazba znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, úrokovou sazbu stanovenou jako Diskontní sazba v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Není-li Diskontní sazba v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanovena, pak platí, že je rovna úrokové sazbě, při které by se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise (tj. úroková sazba, kterou je třeba použít ke zpětnému diskontování jmenovité hodnoty Dluhopisu od Data splatnosti dluhopisů k Datu emise, aby se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise). Pro vyloučení pochyb platí, že Diskontní sazba není totožná s diskontní sazbou ČNB nebo jiného Finančního centra. Takto získaná hodnota bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel, a to na čtyři desetinná místa, v případě jejího vyjádření v absolutní hodnotě, nebo na dvě desetinná místa, pokud bude stanovena v procentuálním vyjádření.

Diskontovaná hodnota znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou od Data splatnosti dluhopisů ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušného Zlomku dní. Takto získaná hodnota bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel, a to na čtyři desetinná místa, v případě jejího vyjádření v absolutní hodnotě, nebo na dvě desetinná místa, pokud bude stanovena v procentuálním vyjádření.

EUR, Euro či **euro** znamená zákonnou měnu členských států Evropské unie, které přijaly tuto jednotnou měnu.

EURIBOR znamená:

- (A) úrokovou sazbu v procentech p.a. nabídnutou pro EUR, která je uvedena na monitoru „Reuters Screen Service“, str. EURIBOR (resp. na jakékoli případné nástupnické straně, nebo v jiném Zdroji referenční sazby uvedeném v Doplnku dluhopisového programu) pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období a která je platná pro den, kdy je sazba EURIBOR zjišťována. V případě, že Výnosové období je takové období, pro které není sazba EURIBOR zjistitelná tímto způsobem, pak sazbu EURIBOR určí Agent pro výpočty na základě výpočtu lineární interpolace mezi sazbou EURIBOR pro nejbližší delší období, pro které je sazba EURIBOR tímto způsobem zjistitelná, a sazbou EURIBOR pro nejbližší kratší období, pro které je sazba EURIBOR tímto způsobem zjistitelná. Pokud není možno sazbu EURIBOR zjistit způsobem uvedeným v tomto odstavci, použije se níže uvedený odstavec (B).
- (B) Pokud nebude v kterýkoli den možné určit sazbu EURIBOR podle předchozího odstavce (A), bude v takový den sazba EURIBOR určena Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodej mezibankovních depozit v EUR pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, získaných v tento den po 11:00 (slovy: jedenácté) hodině dopoledne bruselského času od alespoň tří (slovy: tři) bank dle volby Agentu pro výpočty

působících na relevantním mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří sazbu EURIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se roční úroková sazba rovnat (i) sazbě EURIBOR zjištěné v souladu s odstavcem (A) výše v nejbližším předchozím Dni stanovení referenční sazby, v němž byla sazba EURIBOR takto zjistitelná, nebo pokud nebyl žádný takový den, (ii) úrokové sazbě použitelné ve vztahu k Dluhopisům v bezprostředně předchozím Výnosovém období, (x) snížené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba EURIBOR určena, pokud se dle Doplnku dluhopisového programu úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako součet Referenční sazby a Marže, nebo (y) zvýšené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba EURIBOR určena, pokud se dle Doplnku dluhopisového programu úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako rozdíl mezi Referenční sazbou a Marží.

Finanční centrum pro jednotlivou měnu znamená místo uvedené v příslušném Doplnku dluhopisového programu, kde se převážně kotují Referenční sazby pro danou měnu a kde se vypořádávají mezibankovní platby v takové měně.

Finanční zadlužení znamená jakékoli zadlužení ve vztahu k (bez duplikace):

- (a) zapůjčeným finančním prostředkům a záporným zůstatkem v bankách nebo jiných finančních institucích;
- (b) jakékoliv částce vyplývající z úvěru nebo financování typu bill discount (nebo jejich nepeněžního ekvivalentu);
- (c) jakékoliv částce vyplývající z vydání dluhopisů, směnek, dluhových cenných papírů, vyměnitelných akcií nebo jakéhokoliv podobného nástroje;
- (d) výši závazku vyplývajícího z leasingové smlouvy nebo smlouvy o nákupu na splátky, která by se v souladu s IAS 17 považovala za finanční nebo kapitálový leasing;
- (e) prodávaným nebo diskontovaným pohledávkám s výjimkou pohledávek prodávaných bez zpětného postihu vůči prodávajícímu, kromě postihu odkazujícího na porušení jakéhokoliv standardního prohlášení souvisejícího s příslušnými pohledávkami ze strany prodávající společnosti (avšak nikoli ve vztahu k úvěrové bonitě dlužníka nebo vymahatelnosti pohledávek);
- (f) jakékoliv povinnosti odškodnění ohledně ručení, záruky, dluhopisu, záložního nebo dokumentárního akreditivu nebo jiného obdobného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí na podporu půjček a úvěrů podle písm. (a) až (e) (včetně) a písm. (g) až (j) (včetně) této definice;
- (g) částkám jakéhokoliv závazku vyplývající z kupní smlouvy nebo kupní smlouvy s odloženou splatností, pokud je jedním z hlavních důvodů pro uzavření smlouvy získání finančních prostředků, financování pořízení nebo vybudování předmětného majetku nebo služby;
- (h) jakékoliv částce získané v rámci jakékoli jiné transakce (včetně jakýchkoliv forwardových prodejních nebo kupních smluv, smluv o prodeji a zpětném nájmu, smluv o prodeji a odprodeji nebo o Zajištění), která má z ekonomického hlediska stejný účinek jako vypůjčení peněžních prostředků;
- (i) jakékoliv transakce s finančními deriváty uzavřené v souvislosti se zajištěním proti výkyvům kurzu nebo ceny nebo s prospěchem vyplývajícím z těchto výkyvů (a při výpočtu hodnoty transakce s finančními deriváty se bude brát v úvahu pouze objektivní tržní hodnota); a

- (j) výši závazku vyplývajícího z jakékoliv záruky nebo příslibu odškodnění ve vztahu ke kterékoli položce uvedených pod písm. (a) až (h) (včetně) výše,

avšak v žádném případě nezahrnuje:

- (a) jakékoliv zadlužení, které je jeden člen Skupiny HB Reavis povinen zaplatit jinému členu Skupiny HB Reavis;
- (b) jakékoli obvyklé záruky poskytnuté jakýmkoli členem Skupiny HB Reavis v postavení hlavního zhotovitele vlastníkovu budovy nebo kupujícímu nemovitosti;
- (c) Podřízený akcionářský úvěr;
- (d) jakýkoliv závazek kteréhokoliv člena Skupiny HB Reavis v souvislosti s příjmy, zálohami a / nebo depozity od nájemců a zádržného od dodavatelů staveb, které kterýkoli člen Skupiny HB Reavis přijal v běžném obchodním styku;
- (e) jakékoli závazky z běžného obchodního styku nebo jiný závazek vůči obchodním věřitelům; a
- (f) jakékoliv akce ve Fondu nebo jakékoliv příspěvky do Fondu od třetích osob, které se pro účely konsolidované účetní závěrky Ručitele považují za závazky.

Fond znamená společnost HB Reavis Real Estate Investment Fund, společnost typu corporate partnership limited by shares (*société en commandite par actions*), založenou jako investiční společnost s pevně stanoveným základním jměním (*société d'investissement à capital fixe*) a zapsanou jako podnik kolektivního investování, který se řídí Částí II lucemburského zákona ze dne 17. prosince 2010 o podnicích kolektivního investování ve znění pozdějších předpisů, založenou v Lucembursku, nebo jiný alternativní investiční fond pod úplnou správou nebo spolurízení společnosti HB Reavis Investment Management S.à r.l., společnosti s ručením omezeným, založené podle lucemburského práva (registrační číslo B 161.176) nebo jiným správcovským subjektům v rámci Skupiny HB Reavis, který musí být ve smyslu IFRS zahrnut do konsolidované účetní závěrky Ručitele.

Hotovost znamená hotovost a její ekvivalenty Skupiny HB Reavis uvedené v posledním konsolidovaném výkazu o finanční situaci v auditované roční nebo neauditované půlroční účetní závěrce Skupiny HB Reavis vytvořené v souladu s IFRS.

Hrozba případu porušení znamená událost nebo okolnost, která by měla za následek Případ porušení po zaslání oznámení, po uplynutí doby, vydání osvědčení a / nebo splnění jakéhokoli jiného požadavku uvedeného v článku 9.1.

Insolvenční zákon znamená zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Kč nebo **CZK** znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky.

Konec účetního dne znamená okamžik, po němž Centrální depozitář, resp. osoba, která vede samostatnou či navazující evidenci Vlastníků dluhopisů, by provedla, v souladu s pro něj závaznými právními předpisy a pravidly, registraci převodu Dluhopisu až k následujícímu dni.

Konsolidovaný čistý zisk znamená konsolidovaný čistý zisk nebo ztrátu Skupiny HB Reavis uvedenou v poslední konsolidované výsledovce v auditované roční nebo neauditované půlroční účetní závěrce Skupiny HB Reavis vytvořené v souladu s IFRS.

LIBOR znamená:

- (A) úrokovou sazbu v procentech p.a. nabídnutou pro příslušnou měnu, která je uvedena na monitoru „Reuters Screen Service“, str. LIBOR (resp. na jakékoli případné nástupnické straně, nebo v jiném Zdroji referenční sazby uvedeném v Doplnku dluhopisového programu) pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období a která je platná pro den, kdy je sazba LIBOR zjišťována. V případě, že Výnosové období je takové období, pro které není sazba LIBOR zjistitelná tímto způsobem, pak sazbu LIBOR určí Agent pro výpočty na základě výpočtu lineární interpolace mezi sazbou LIBOR pro nejbližší delší období, pro které je sazba LIBOR tímto způsobem zjistitelná, a sazbou LIBOR pro nejbližší kratší období, pro které je sazba LIBOR tímto způsobem zjistitelná. Pokud není možno sazbu LIBOR zjistit způsobem uvedeným v tomto odstavci, použije se níže uvedený odstavec (B).
- (B) Pokud nebude v kterýkoli den možné určit sazbu LIBOR podle předchozího odstavce (A), bude v takový den sazba LIBOR určena Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodej mezibankovních depozit v příslušné měně pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, získaných v tento den po 11:00 (slovy: jedenácté) hodině dopoledne londýnského času od alespoň tří (slovy: tři) bank dle volby Agentu pro výpočty působících na londýnském mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří sazbu LIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se roční úroková sazba rovnat (i) sazbě LIBOR zjištěné v souladu s odstavcem (A) výše v nejbližším předchozím Dni stanovení referenční sazby, v němž byla sazba LIBOR takto zjistitelná, nebo pokud nebyl žádný takový den, (ii) úrokové sazbě použitelné ve vztahu k Dluhopisům v bezprostředně předchozím Výnosovém období, (x) snížené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba LIBOR určena, pokud se dle Doplnku dluhopisového programu úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako součet Referenční sazby a Marže, nebo (y) zvýšené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba LIBOR určena, pokud se dle Doplnku dluhopisového programu úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako rozdíl mezi Referenční sazbou a Marží.

Majetková účast znamená ve vztahu k jakékoli Osobě, jakékoliv akcie, obchodní podíly, majetkovou účast nebo jiné ekvivalenty (bez ohledu na to, jak jsou označeny, ať už s hlasovacím právem nebo bez něj) vlastního kapitálu této Osoby včetně jakýchkoliv prioritních akcií dané Osoby, vždy včetně všech sérií a druhů této majetkové účasti.

Marže znamená marži v souvislosti s Referenční sazbou vyjádřenou v procentech p.a. stanovenou v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Nezávislý znalec znamená (i) pro účely majetku, který tvoří podíly na nemovitostech a / nebo nájmech, nezávislou zaregistrovanou společnost certifikovaných znalců s mezinárodním postavením, která pro vyloučení pochybností mimo jiné zahrnuje kteroukoli z firem, které patří do následujících skupin: Colliers, CBRE, JLL, Cushman & Wakefield, Knight Frank nebo Savills a (ii) pro účely jakéhokoliv majetku kromě uvedeného v bodě (i), jakoukoliv nezávislou společnost znalců nebo mezinárodně uznávanou investiční bankovní společnost nebo společnost certifikovaných účetních s mezinárodním postavením, kterou si vybere Ručitel.

Občanský zákoník znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Oprávněné osoby nebo **Oprávněná osoba** znamená osoby či osobu oprávněné k výplatě úrokových či jiných výnosů a Částky k úhradě určené dle pravidel uvedených pro jednotlivé případy v článku 7.5 těchto Společných emisních podmínek, nestanoví-li zákon jinak.

Osoba znamená fyzickou osobu, právnickou osobu, společnost, podnik, firmu, partnerství, společný podnik, sdružení, organizaci, stát nebo státní orgán nebo jiný subjekt, bez ohledu na to, zda má nebo nemá právní subjektivitu.

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má význam uvedený v článku 12.2 těchto Společných emisních podmínek.

Osoba vedoucí samostatnou evidenci znamená Administrátora nebo jinou osobu oprávněnou k vedení Samostatné evidence, která bude uvedena v Doplnku dluhopisového programu.

Oznámení o předčasném splacení má význam uvedený v článku 9.1 těchto Společných emisních podmínek.

Počáteční úroková sazba znamená příslušnou úrokovou sazbu, jak je stanovena v Doplnku dluhopisového programu.

Podřízený akcionářský úvěr znamená Finanční zadlužení Ručitele, které přímo či nepřímo poskytl Ručiteli jeden nebo více jeho přímých či nepřímých akcionářů (společníků), za podmínky, že Finanční zadlužení (a jakýkoliv cenný papír, za jaký může být takové Finanční zadlužení vyměněné nebo zaměněné na základě rozhodnutí majitele) (i) nebude splatné a ani nebude vyžadovat jakoukoliv amortizaci, splatnost nebo jiné splacení jistiny nebo platbu ve prospěch uměřovacího fondu před prvním výročím stanovené splatnosti nejpozději splatné emise dluhopisů vydaných na základě Dluhopisového programu, (ii) nebude vyplácet peněžní úrok, (iii) nebude obsahovat žádnou změnu týkající se ustanovení o kontrole, nebude mít žádné právo prohlásit neplnění nebo případ neplnění nebo provést jakékoliv vymáhání před prvním výročím stanovené splatnosti nejpozději splatné emise dluhopisů vydaných na základě Dluhopisového programu, (iv) bude nezajištěné a (v) bude v plném rozsahu podřízeno právu platby z dluhopisů vydaných na základě Dluhopisového programu.

Poměr konsolidované zajištěné zadluženosti znamená k jakémukoli Dni ocenění Celkové konsolidované zajištěné zadlužení vydělené Celkovými aktivy.

Poměr konsolidované zadluženosti znamená k jakémukoli Dni ocenění Celkové konsolidované zadlužení vydělené Celkovými aktivy.

Poměr mezi hotovostí a majetkem znamená k jakémukoli Dni ocenění Hotovost dělenou Celkovými aktivy.

Povolený majitel znamená p. Ivan Chrenko a / nebo jakákoli Spřízněná osoba p. Ivana Chrenka.

Pracovní den znamená (a) pro Dluhopisy denominované v českých korunách jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách, (b) pro Dluhopisy denominované v EUR jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a kdy je zároveň otevřen pro vypořádání obchodů systém TARGET2 a (c) pro Dluhopisy denominované v jiné měně než v českých korunách nebo v Euro kterýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky a prováděna vypořádání devizových obchodů v České republice a v hlavním Finančním centru pro měnu, v níž jsou Dluhopisy denominovány.

PRIBOR znamená:

- (A) úrokovou sazbu v procentech p.a., která je uvedena na monitoru „Reuters Screen Service“, str. PRBO (resp. na jakékoli případné nástupnické straně, nebo v jiném Zdroji referenční sazby uvedeném v Doplnku dluhopisového programu) jako hodnota fixingu úrokových sazeb prodeje na pražském trhu českých korunových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období a která je platná pro den, kdy je sazba PRIBOR zjišťována. V případě, že Výnosové období je takové období, pro které není sazba PRIBOR zjiřitelná tímto způsobem, pak sazbu PRIBOR určí Agent pro výpočty na základě výpočtu lineární interpolace mezi sazbou PRIBOR pro nejbližší delší období, pro které je sazba PRIBOR tímto způsobem zjiřitelná, a sazbou PRIBOR pro nejbližší kratší období, pro které je

sazba PRIBOR tímto způsobem zjistitelná. Pokud není možno sazbu PRIBOR zjistit způsobem uvedeným v tomto odstavci, použije se níže uvedený odstavec (B).

- (B) Pokud nebude v kterýkoli den možné určit sazbu PRIBOR podle předchozího odstavce (A), bude v takový den sazba PRIBOR určena Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodej českých korunových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, získaných v tento den po 11:00 (slovy: jedenácté) hodině dopoledne pražského času od alespoň 3 (slovy: tří) bank dle volby Agentu pro výpočty působících na pražském mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří sazbu PRIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se roční úroková sazba rovnat (i) sazbě PRIBOR zjištěné v souladu s odstavcem (A) výše v nejbližším předchozím Dni stanovení referenční sazby, v němž byla sazba PRIBOR takto zjistitelná, nebo pokud nebyl žádný takový den, (ii) úrokové sazbě použitelné ve vztahu k Dluhopisům v bezprostředně předchozím Výnosovém období, (x) snížené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba PRIBOR určena, pokud se dle Doplňku dluhopisového programu úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako součet Referenční sazby a Marže, nebo (y) zvýšené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba PRIBOR určena, pokud se dle Doplňku dluhopisového programu úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako rozdíl mezi Referenční sazbou a Marží.

Pro vyloučení pochybností platí, že v případě, že v důsledku vstupu České republiky do Evropské unie sazba PRIBOR zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto sazby PRIBOR sazba, která se bude namísto něj běžně používat na trhu mezibankovních depozit v České republice.

Prodej aktiv znamená jakýkoli prodej, prodej a zpětný pronájem, převod nebo jiné nakládání s jakýmkoli podílem na majetkové účasti ze strany jakéhokoli člena Skupiny HB Reavis nebo s jakýmkoli majetkem nebo aktivy kteréhokoliv člena Skupiny HB Reavis (ať už v rámci jedné transakce nebo série souvisejících transakcí ve stejném čase nebo v určitém časovém období) ve vztahu k jakékoli osobě, která není členem Skupiny HB Reavis.

Prostá většina znamená prostou většinu hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na svolané Schůzi.

Případ porušení znamená jakýkoli případ uvedený v článku 9.1.

Příslušné zadlužení znamená jakékoli zadlužení, které je ve formě, je zastoupeno nebo prokázáno dluhopsy, dluhovými cennými papíry nebo jinými cennými papíry, které jsou, mají být nebo běžně mohou být oceněny, kótovány nebo běžně obchodované na jakémkoliv burze cenných papírů, na mimoburzovním trhu s cennými papíry nebo na jiném trhu s cennými papíry.

Prvotní veřejná nabídka znamená veřejnou nabídku majetkové účasti Ručitele nebo jakékoli mateřské společnosti Ručitele nebo jejich právní nástupce, po níž bude alespoň 20% přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Ručitele (nebo jeho právního nástupce) rozdělen mezi jiné Osoby než jsou Přípustní majitelé prostřednictvím vydání nebo prodeje finančních nástrojů přijatých k obchodování na jakémkoliv regulovaném trhu v Evropské unii nebo jiné mezinárodní uznávané burze cenných papírů nebo veřejném trhu. Prvotní veřejná nabídka se považuje za účinnou v den zahájení obchodování s danými finančními nástroji na příslušné burze nebo veřejném trhu.

Referenční sazba znamená sazbu uvedenou jako takovou v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Referenční sazbou může být PRIBOR, EURIBOR či LIBOR.

Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty znamená ve vztahu Dluhopisům den, který o 30 (slovy: třicet) dní (nestanoví-li Doplňek dluhopisového programu jiný časový úsek) předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však

platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

Rozhodný den pro výplatu znamená Rozhodný den pro výplatu výnosu a Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty.

Rozhodný den pro výplatu výnosu znamená den, který o 30 (slovy: třicet) dní (nestanoví-li Doplňk dluhopisového programu jiný časový úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

Rozhodný den pro účast na Schůzi má význam uvedený v článku 12.2 těchto Společných emisních podmínek.

Samostatná evidence znamená samostatnou evidenci investičních nástrojů či evidenci navazující na samostatnou evidenci investičních nástrojů ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Skupina HB Reavis znamená Ručitele a jeho Dceřiné společnosti jako celek.

Skutečná tržní hodnota znamená ve vztahu k jakékoli majetkové účasti, aktivům nebo majetku prodejní hodnotu nebo případně celkovou výši nájemného, která by byla zaplacená v transakci uskutečněné na základě běžných obchodních podmínek mezi nezávislým, informovaným a dobrovolným prodávajícím nebo případně pronajímatelem bez nátlaku prodat a nezávislým, informovaným a ochotným kupujícím nebo případně nájemcem bez nátlaku koupit nebo pronajmout.

Spřízněná osoba znamená (i) jakýkoliv manžel / ka, rodinný příslušník (rovněž včetně přímého potomka (včetně adopce) a přímého předka) nebo příbuzný p. Ivana Chrenka, jakýkoliv trust, nadace nebo partnerství ve prospěch jedné nebo více takových fyzických osob a / nebo p. Ivana Chrenka nebo pozůstalost, exekutor, správce, výbor, právní zástupce nebo konečný uživatel výhod kterékoli z výše uvedených osob; nebo (ii) jakýkoliv trust, nadace, společnost, partnerství nebo jiná Osoba, pro které p. Ivan Chrenko a / nebo jeho Spřízněné osoby představují jejich konečných příjemců výhod, akcionářů, partnerů nebo vlastníků nebo Osoby provádějící v nich kontrolu.

Stanovená splatnost znamená ve vztahu k jakémukoli Finančnímu zadlužení den uvedený v příslušné dokumentaci jako pevně stanovené datum, kdy je splatná konečná platba jistiny vyplývající z Finančního zadlužení (včetně podle jakéhokoli kogentního ustanovení o splatnosti, avšak kromě jakéhokoliv ustanovení zajišťujícího odkup jakéhokoliv Finančního zadlužení na základě rozhodnutí jeho majitele při výskytu jakékoli nepředvídatelné události, pokud taková nepředvídatelná událost nastala).

TARGET2 znamená systém, který nahradil TARGET (Trans-European Automated Real-time Gross-Settlement Express Transfer Payment System), nebo jakýkoli nástupnický systém.

Výnosové období znamená období počínající Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že není-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak, pak pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

Výpis z evidence emise znamená výpis z evidence příslušné Emise vyhotovený Centrálním depozitářem ke konci rozhodného dne pro určení osoby oprávněné uplatňovat práva z Dluhopisů podle Emisních podmínek, který obsahuje rovněž informace z evidence navazující na centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů (včetně údajů o majitelích účtů vlastníků), nestanoví-li zákon jinak.

Významná dceřiná společnost znamená jakoukoli dceřinou společnost Ručitele, jejíž celková aktiva ((i) stanovena s odkazem na poslední individuální účetní závěrku příslušné dceřiné společnosti a (ii) bez jakéhokoliv mezipodnikového Finančního zadlužení a souvisejících pohledávek vyřazených z konsolidované účetní závěrky Ručitele) jsou ve výši více než 7,5 % Celkových aktiv Skupiny HB Reavis (vše z výše uvedeného stanoveno s odkazem na poslední auditovanou roční nebo případně neauditovanou pololetní konsolidovanou účetní závěrku Skupiny HB Reavis). Emitent doručí v každý Den výkaznictví potvrzení adresované Administrátorovi, které bude podepsáno osobami oprávněnými podepisovat za Emitenta o tom, které Dceřiné společnosti Ručitele jsou podle jeho názoru jeho Významnými dceřinými společnostmi ke každému Dni ocenění, přičemž na toto potvrzení může Administrátor spoléhat bez dalšího zjišťování nebo dokazování a bez odpovědnosti vůči jakékoli osobě a pokud se na takové potvrzení bude spoléhat Administrátor, takové potvrzení bude nevyvratitelné a závazné pro všechny strany.

Významný převod znamená Prodej aktiv v jedné či více souvisejících transakcích během 12 po sobě následujících kalendářních měsíců, jehož hodnota přesáhne 40 % Celkových aktiv Skupiny HB Reavis.

Základní prospekt znamená základní prospekt Dluhopisového programu schválený Českou národní bankou.

Zákon o bankách znamená zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o dluhopisech znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o podnikání na kapitálovém trhu znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Zajištění znamená jakékoli zástavní právo, zajišťovací převod práva, zadržovací právo, nebo jakoukoli jinou formu věcně-právního zajištění, včetně (nikoli však výlučně) jakéhokoliv obdobného institutu podle práva jakékoli jurisdikce.

Zdroj referenční sazby znamená zdroj uvedený ve Společných emisních podmínkách nebo v Doplnku dluhopisového programu, ze kterého Agent pro výpočty zjistí hodnotu Referenční sazby.

Zlomek dní znamená pro účely výpočtu úrokového či jiného výnosu z Dluhopisů:

- (a) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „30E/360“ nebo „BCK Standard 30E/360“, podíl počtu dní v období, za něj je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 360, přičemž pro účely výpočtu výnosu se má za to, že jeden rok obsahuje 360 dnů rozdělených do 12 měsíců po 30 dnech, a přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní.
- (b) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/360“ nebo „Act/360“, podíl skutečného počtu dní v období, za něj je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 360,
- (c) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/Skutečný počet dní“ nebo „Act/Act (ISDA)“, podíl skutečného počtu dní v období, za něj je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 365 (nebo v případě, kdy jakákoli část období, za něj je úrokový či jiný výnos stanovován, spadá do přestupného roku, pak součtu (i) skutečného počtu dní v té části období, za něj je úrokový či jiný výnos stanovován, která spadá do přestupného roku, vyděleného číslem 366 a (ii) skutečného počtu dní v té části období, za něj je úrokový či jiný výnos stanovován, která spadá do nepřestupného roku, vyděleného číslem 365),

- (d) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „**30/360 (ICMA)**“, podíl počtu dní v období od (a včetně) posledního Dne výplaty úroků (nebo, pokud takový den nenastal, prvního dne prvního Výnosového období) do (avšak vyjma) příslušného dne výplaty (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech) a čísla 360,
- (e) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „**Skutečný počet dní/365**“ nebo „**Act/365**“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365,
- (f) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „**30/360**“ nebo „**360/360**“, podíl počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech, přičemž ale v případě, že (i) poslední den období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, připadá na 31. den v měsíci a současně první den téhož období je jiný než 30. nebo 31. den v měsíci, nebude počet dní v měsíci, na jehož 31. den připadá poslední den období, krácen na 30 dnů nebo (ii) připadá poslední den období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, na únor, nebude únor prodlužován na měsíc o 30 dnech).

V. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Níže je uveden formulář pro Konečné podmínky, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto Dluhopisového programu, pro kterou bude Emitent povinen uveřejnit prospekt cenného papíru. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise.

Konečné podmínky budou v souladu se zákonem sděleny ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt, tj. na internetových stránkách Emitenta.

V případech, kdy nebude nutné vyhotovit pro danou Emisi dluhopisů prospekt cenného papíru, může Emitent (analogicky se Zákonem o dluhopisech) vyhotovit pouze doplněk Společných emisních podmínek pro danou Emisi, který (opět analogicky se Zákonem o dluhopisech) zpřístupní.

Důležité upozornění: *Následující text představuje formulář pro Konečné podmínky (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahujícího konečné podmínky nabídky dané Emise dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných Konečných podmínkách.*

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 II, s.r.o., se sídlem na adrese Praha 1 – Nové Město, Panská 854/2, PSČ 110 00, IČO: 094 96 700, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze spisová značka C 337101 (**Emitent**), schváleným rozhodnutím ČNB č.j. 2020/141826/CNB/570, ke spis. zn. S-Sp-2020/00072/CNB/572 ze dne 27. listopadu 2020, které nabylo právní moci dne 28. listopadu 2020, [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (**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 <https://hbreavis.com/bond/hbreavisfinanceczii/>.

Základní prospekt má platnost do 27. listopadu 2021 včetně. V případě, že veřejná nabídka Dluhopisů bude trvat po skončení platnosti Základního prospektu, bude následný základní prospekt Emitenta uveřejněn na internetových stránkách Emitenta <https://hbreavis.com/bond/hbreavisfinanceczii/>.

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 [doplnit pořadí] 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 [●], 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, nevyplývá-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 [doplňt datum] 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 / Emitentem prostřednictvím [●], LEI: ● (Manažer)][a Emitenta].]

[Dluhopisy jsou vázány na index ve smyslu Nařízení o indexech. Ke dni těchto Konečných podmínek [[správce indexu], správce indexu [název indexu], je] / [[správce indexu], správce indexu [název indexu], není] zahrnut v registru správců a referenčních hodnot vedeném ESMA podle článku 36 Nařízení o indexech. [Dle vědomí Emitenta [název indexu] na základě článku 2 Nařízení o indexech nespadá do působnosti tohoto nařízení.]]

[Zákaz prodeje retailovým investorům v EHP a ve Velké Británii – Dluhopisy nejsou určeny k nabízení, prodeji nebo jinému zpřístupnění a neměly by být nabízeny, prodány ani jinak zpřístupněny retailovým investorům v Evropském hospodářském prostoru (EHP) a ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (Velká Británie). Pro tyto účely se retailovým investorem rozumí osoba, která je jedním nebo více z následujících: (i) neprofesionální zákazník ve smyslu článku 4 odst. 1 MiFID II, podle českého práva tedy zákazník, který není profesionálním zákazníkem podle § 2a nebo 2b Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, (ii) zákazník ve smyslu směrnice 2016/97, ve znění pozdějších předpisů, pokud jej nelze považovat za profesionálního zákazníka ve smyslu článku 4 odst. 1 bodu 10 MiFID II, podle českého práva tedy za zákazníka, který je profesionálním zákazníkem podle § 2a nebo 2b Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, nebo (iii) osoba, která není kvalifikovaným investorem podle Nařízení o prospektu. V důsledku toho v tomto případě nebude vyhotoveno sdělení klíčových informací dle požadavků Nařízení PRIIPs pro nabízení, prodej nebo jiné zpřístupňování Dluhopisů retailovým investorům v EHP a ve Velké Británii, a proto by nabízení, prodej nebo jiné zpřístupňování Dluhopisů retailovým investorům v EHP a ve Velké Británii mohlo být dle Nařízení PRIIPs protiprávní.]²

² Bude uvedeno v Konečných podmínkách, pokud Dluhopisy potenciálně mohou být “strukturovanými” produkty a nebude připraveno sdělení klíčových informací nebo Emitent zakáže nabízení retailovým investorům v EHP a ve Velké Británii z jakéhokoli jiného důvodu, v Doplnku dluhopisového programu pak bude uvedeno, že se zákaz nabízení Dluhopisů retailovým investorům v EHP a ve Velké Británii na Dluhopisy použije.

[Pravidla vytváření a nabízení Dluhopisů dle MiFID II / Cílovým trhem jsou 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 pouze způsobilé protistrany a profesionální zákazníci ve smyslu směrnice 2014/65/EU, ve znění pozdějších předpisů (**MiFID II**), podle českého práva tedy zákazníci, kteří jsou profesionálními zákazníky podle § 2a nebo 2b Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, a (ii) všechny distribuční kanály využívané k nabízení a prodeji Dluhopisů způsobilým protistranám a profesionálním zákazníkům jsou vhodné. [*Zvažte negativní cílový trh.*] 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 určením vhodných distribučních kanálů.]

NEBO

[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, ve znění pozdějších předpisů (**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 **BUĎTO** [(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] *NEBO* [(ii) všechny distribuční kanály využívané k nabízení a prodeji Dluhopisů způsobilým protistranám a profesionálním zákazníkům jsou vhodné a (iii) následující distribuční kanály využívané pro distribuci Dluhopisů zákazníkům, kteří nejsou profesionálními zákazníky, jsou vhodné – investiční poradenství[, obhospodařování majetku zákazníka][, prodej 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. [*Zvažte negativní cílový trh.*] 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[, s výhradou povinností Distributora 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].]

[POKUD TO BUDE VZHLEDEM K JEDNOTKOVÉ JMENOVITÉ HODNOTĚ DLUHOPISŮ VYDÁVANÝCH V RÁMCI EMISE RELEVANTNÍ, BUDE ZDE DOPLNĚNO SHRNUTÍ VYPRACOVANÉ K DANÉ KONKRÉTNÍ EMISI]

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 II, s.r.o., se sídlem na adrese Praha 1 – Nové Město, Panská 854/2, PSČ 110 00, IČO: 094 96 700, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze spisová značka C 337101.

(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 [●]dne [●]

Za **HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.**

Jméno:

Funkce:

2 Doplňěk dluhopisového programu

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (**Doplňěk 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.

Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách.

Text níže uvedený v kurzívě netvoří součást Doplnku dluhopisového programu a slouží pouze jako návod k jeho vyplnění.

ČÁST A – PODMÍNKY EMISE

1. ISIN Dluhopisů: [●]
2. Podoba Dluhopisů: [zaknihovaná; centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář] / [●]
3. Forma Dluhopisů: nepoužije se
4. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: [●]
5. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů: [●]
6. 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 [●] / [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota Emise dluhopisů]
7. Počet Dluhopisů: [●] ks, respektive [●] ks při maximálním zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise
8. Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány: [koruna česká (CZK) / euro (EUR) / ●]
9. Způsob vydání Dluhopisů: [Dluhopisy [budou / byly] vydány [jednorázově k Datu emise] / Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty Emise k Datu emise nezdaří, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Emisní lhůty [, resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány v tranších v průběhu Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány průběžně během Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / [●]
10. Název Dluhopisů: [●]
11. Datum emise: [●]
12. Emisní lhůta (lhůta pro upisování): [●] / nepoužije se
13. Emisní kurz Dluhopisů resp. cena v rámci veřejné nabídky (je-li relevantní): [●] % jmenovité hodnoty

14. Úrokový výnos: [pevný / pohyblivý / na bázi diskontu]
15. Zlomek dní: [● / popis použití Zlomku dní pro různá Výnosová období]; Zlomek dní se aplikuje i pro výpočet částky úrokového výnosu za období jednoho běžného roku]
16. Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem: [použije se / nepoužije se]
Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce.
- 16.1 Úroková sazba Dluhopisů: [● % p.a. / popis úrokových sazeb pro různá Výnosová období v % p.a.]
- 16.2 Den výplaty úroků: [● / jednou ročně vždy k ● příslušného kalendářního roku / pololetně vždy k ● a ● příslušného kalendářního roku / popis všech dat, ke kterým budou vypláceny úrokové výnosy] [; úrokový výnos [za ● Výnosové období] však bude v souladu s článkem 5.1(c) Společných emisních podmínek vyplacen [společně s úrokovým výnosem za ● Výnosové období] kumulovaně k [● / Dni konečné splatnosti dluhopisů] / replikujte pro různá Výnosová období]; pro účely počátku běhu [kteréhokolí Výnosového období / ●] se Den výplaty úroku posouvá v souladu s [Následující / Upravenou následující / Předcházející] Konvencí pracovního dne / replikujte pro různá Výnosová období]
17. Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem: [použije se / nepoužije se]
Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce.
- 17.1 Referenční sazba: [●PRIBOR / ●EURIBOR / ●LIBOR] [, výše této sazby se však neurčuje s přihlédnutím k délce Výnosového období, jak je stanoveno v bodě A definice [PRIBOR / EURIBOR / LIBOR] uvedené v článku 16 Společných emisních podmínek] [s výhradou uvedenou v bodě 17.2]
- 17.2 Maximální/minimální Referenční sazba: [Bude-li hodnota Referenční sazby ke Dni stanovení Referenční sazby vyšší než [●], pak bude pro účely stanovení úrokové sazby použita pro [první / ●] Výnosové období hodnota Referenční sazby (R) [●].]

[Bude-li hodnota Referenční sazby ke Dni stanovení Referenční sazby nižší než [●], pak bude pro účely stanovení úrokové sazby

- použita pro [první / ●] Výnosové období
hodnota Referenční sazby (R) [●].]
- (replikujte dle potřeby)*
- / nepoužije se]
- 17.3 Zdroj referenční sazby: [● / dle článku 16 Společných emisních podmínek]
- 17.4 Marže: [● % p.a. / *popis Marže pro různá Výnosová období v % p.a.* / nepoužije se]
- 17.5 Den stanovení referenční sazby: [Dnem stanovení referenční sazby pro příslušné Výnosové období je [●.] (slovy: [●]) [Pracovní / ●] den před prvním dnem takového Výnosového období. / ● / dle článku 16 Společných emisních podmínek]
- 17.6 Způsob stanovení úrokové sazby platné pro jednotlivá Výnosová období: [Referenční sazba [plus/minus] Marže / *vzorec pro výpočet pohyblivého výnosu pro příslušná Výnosová období ve smyslu článku 5.2.1(a) Společných emisních podmínek, doplněný o chybějící parametry*]
- 17.7 Maximální/minimální součet, rozdíl, podíl či násobek Marže a koeficientu: [Bude-li hodnota násobku Marže a koeficientu ke Dni stanovení referenční sazby vyšší než [●], pak bude pro účely stanovení úrokové sazby použita pro [první / ●] Výnosové období hodnota [součtu / rozdílu / podílu / násobku] Marže (M) a koeficientu (k) [●].]
- [Bude-li hodnota násobku Marže a koeficientu ke Dni stanovení referenční sazby nižší než [●], pak bude pro účely stanovení úrokové sazby použita pro [první / ●] Výnosové období hodnota [součtu / rozdílu / podílu / násobku] Marže (M) a koeficientu (k) [●].]
- (replikujte dle potřeby)*
- / nepoužije se]
- 17.8 Den výplaty úroků: [● / jednou ročně vždy k ● příslušného kalendářního roku / pololetně vždy k ● a ● příslušného kalendářního roku / *popis všech dat, ke kterým budou vypláceny úrokové výnosy*] [; úrokový výnos [za ● Výnosové období] však bude v souladu s článkem (d) Společných emisních podmínek vyplacen [společně s úrokovým výnosem za ● Výnosové období] kumulovaně k [● / Dni konečné splatnosti dluhopisů] / *replikujte pro*

- různá Výnosová období*]; pro účely počátku běhu [kteréhokoli Výnosového období / ●] se Den výplaty úroku posouvá v souladu s [Následující / Upravenou následující / Předcházející] Konvencí pracovního dne / replikujte pro různá Výnosová období]
- 17.9 Minimální úroková sazba: [●]; přičemž minimální výše úrokové sazby platí pouze pro [●] Výnosové období (*replikujte dle potřeby*) / minimální výše úrokové sazby není stanovena, článek (g) Společných emisních podmínek se nepoužije / použije se článek (g) Společných emisních podmínek]
- 17.10 Maximální úroková sazba: [●]; přičemž maximální výše úrokové sazby platí pouze pro [●] Výnosové období (*replikujte dle potřeby*) / nepoužije se]
- 17.11 Místo, kde lze získat údaje o minulém a dalším vývoji Referenční sazby a její nestálosti: [●] [Informace na tomto místě lze získat bezplatně. / Informace na tomto místě však nelze získat bezplatně.]
- 17.12 Popis Referenční sazby: [●]
18. Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu: [použije se / nepoužije se]
Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce.
- 18.1 Diskontní sazba: [● / dle článku 16 Společných emisních podmínek]
19. Jiná než jmenovitá hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při konečné splatnosti: [● / nepoužije se] (*částka minimálně ve výši jmenovité hodnoty Dluhopisů*)
20. Den konečné splatnosti dluhopisů: [●]
21. Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než v článku 16 Společných emisních podmínek): [●]; Rozhodný den pro výplatu výnosu se posouvá v souladu s Konvencí pracovního dne / ●] / nepoužije se]
22. Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud jiný než v článku 16 Společných emisních podmínek): [●]; Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty se posouvá v souladu s Konvencí pracovního dne / ●] / nepoužije se]
23. Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 6.1.2 (Rozhodnutí o předčasném splacení) Společných emisních podmínek: [použije se / nepoužije se]
Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce.
- 23.1 Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta: [●]

- 23.2 Hodnota v jaké budou Dluhopisy k Datům, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta, splaceny: [●]
- 23.3 Lhůty pro oznámení o předčasném splacení (pokud jiné než v článku 6.1.2 Společných emisních podmínek): [● / nepoužije se]
- 23.4 Výška mimořádného výnosu (v %): [●]
24. Právo Vlastníka dluhopisů na prodej Dluhopisů Emitentovi / Dny prodeje / prodejní cena / lhůty pro uplatnění (pokud jiné než uvedené v článku 6.2 Společných emisních podmínek): [Ano; Dny prodeje jsou [●]. Prodejní cena za jeden Dluhopis je [●]. [Vlastník dluhopisů může uplatnit své právo nejdříve [●] dní a nejpozději [●] dní před příslušným Dnem prodeje.] / nepoužije se]
25. Právo Emitenta na odkup Dluhopisů od Vlastníků dluhopisů / Dny odkupu / kupní cena / lhůty pro uplatnění (pokud jiné než uvedené v článku 6.2 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: [Ano; Dny odkupu jsou [●]. Kupní cena za jeden Dluhopis je [●]. [Emitent může uplatnit své právo nejdříve [●] dní a nejpozději [●] dní před příslušným Dnem prodeje.] [V případě porušení povinnosti Vlastníka dluhopisů převést Dluhopisy na Emitenta uhradí porušující Vlastník dluhopisů Emitentovi smluvní pokutu [ve výši [●]] / [, jejíž výše bude rovna částce naběhlého a nevyplaceného úrokového výnosu narostlého na takových Dluhopisech za dobu prodlení porušujícího Vlastníka dluhopisů se splněním povinnosti vypořádat převod Dluhopisů]. [Emitent má právo rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů v případě porušení povinnosti převést Dluhopisy na Emitenta ve smyslu článku 6.2 Společných emisních podmínek] / nepoužije se]
26. Právo Vlastníků dluhopisů požadovat odkoupení Dluhopisů při Významném převodu podle článku 6.3 Společných emisních podmínek: [použije se / nepoužije se]
27. 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]
28. Konvence pracovního dne pro stanovení Dne výplaty (jiného, než je Den výplaty úroků): [Následující / Upravená následující / Předcházející]

29. Náhrada srážek daní nebo poplatků Emitentem (pokud je jiné, než jak je uvedeno v článku 8 Společných emisních podmínek): [● / nepoužije se]
30. Administrátor: [dle článku 11.1.1 Společných emisních podmínek / UCB]
31. Určená provozovna Administrátora: [dle článku 11.1.1 Společných emisních podmínek / ●]
32. Agent pro výpočty: [dle článku 11.2.1 Společných emisních podmínek / UCB]
33. Kotační agent: [dle článku 11.3.1 Společných emisních podmínek / UCB]
34. Další agenti: [●]
35. Společný zástupce Vlastníků dluhopisů: [Na základě smlouvy uzavřené mezi Emitentem a společným zástupcem Vlastníků dluhopisů nejpozději k Datu emise byl ustanoven ve vztahu k Emisi jako společný zástupce Vlastníků dluhopisů [●]. / ● / nepoužije se]
36. Finanční centrum: [● / nepoužije se]
37. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise dluhopisů (rating): nepoužije se (Emisi dluhopisů nebyl přidělen rating)
38. Osoby oprávněné k účasti na Schůzi: [● / nepoužije se]
39. Interní schválení Emise dluhopisů: [Vydání Emise dluhopisů schválilo [představenstvo / [●]] Emitenta dne [●]. / ●]
40. Údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů: [●]
[Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent sám]/[●].]
41. Poradci: Názvy, funkce a adresy poradců jsou uvedeny na zadní straně těchto Konečných podmínek.
42. Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací: [nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou

nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. [doplnit zdroj informací] / ●]

43. Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: [● / nepoužije se]

44. Dokumenty zahrnuté odkazem: [● / nepoužije se]

ČÁST B – DALŠÍ INFORMACE

1. Veřejná nabídka: [[Nepoužije se; Dluhopisy nebudou nabízeny veřejně ve smyslu příslušných právních předpisů / Nepoužije se; Dluhopisy budou nabízeny veřejně na základě jedné nebo více výjimek z povinnosti uveřejnit prospekt dle Nařízení o prospektu / Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky.]
Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce kromě pododstavce 1.11.

[Emitent bude Dluhopisy nabízet až do objemu [●] / celkové jmenovité hodnoty Emise] [tuzemským / zahraničním] [tuzemským a zahraničním][kvalifikovaným / jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům.] / ●]

1.1 Podmínky veřejné nabídky: [● / nepoužije se]

[Podmínky veřejné nabídky: [včetně popisu postupu pro objednávku Dluhopisů]]

[Minimální částka objednávky: [●]]

[Maximální částka objednávky: [●]]

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

[Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●][, LEI: ●, (Manažer)].] / [Umístění Emise provede Emitent sám.] / [Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●], a zároveň může Emitent provádět umístění Emise sám.]

[[Emitent / ●] je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil [Emitentovi] celou cenu za původně v objednávce požadované Dluhopisy, zašle mu [Emitent]/[●] případný

přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený [Emitentovi / ●] investorem.]

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

[Lhůta, v níž bude veřejná nabídka otevřena, je od [●] do [●].]

[Metody a lhůty pro splacení a doručení Dluhopisů při veřejné nabídce: [●]]

[Vybraní investoři budou oslovováni [Emitentem / ●] (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) [v rámci smluvních vztahů s [Emitentem / ●] (zejména podle komisionářských smluv uzavřených s [Emitentem / ●])] a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.]

[Postup pro žádost: [●] včetně případných dokladů potřebných k žádosti.]

[Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy [rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [po dobu [●] a následně určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na internetových stránkách [Emitenta [●], v sekci [●]] [a na internetových stránkách Manažera [●], v sekci [●] / určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na internetových stránkách Emitenta [●], v sekci [●] [a na internetových stránkách Manažera [●], v sekci [●]].]

- 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 [●], na internetové stránce Emitenta v sekci [●].] / ● / nepoužije se]
- 1.4 Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora: [●]

- 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: [● / nepoužije se]
- 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: [● / nepoužije se]
- 1.10 Způsob a místo upisování Dluhopisu, způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům a způsob a místo úhrady Emisního kurzu upsaného Dluhopisu [● (doplňte v případě, že se nepoužijí ustanovení o veřejné nabídce v souladu s odstavcem 1 výše) / 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.] [[●] působí též v pozici [Manažera, Administrátora, Agenta pro výpočty a Kotačního agenta Emise.]] / [●]
3. Důvody nabídky a použití výnosu Emise dluhopisů: [Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca [●] Kč. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty emise) bude cca [●] Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.] / [●]
4. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém nebo organizovaný obchodní systém: [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [●].] / [Dluhopisy byly počínaje [●] přijaty k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [●].] / [Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani

- v mnohostranném obchodním systému ani organizovaném obchodním systému.]
5. Přijetí cenných papírů stejné třídy jako Dluhopisy k obchodování na regulovaných trzích, trzích třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému: [● / Dle vědomí Emitenta nejsou žádné cenné papíry vydané Emitentem stejné třídy jako Dluhopisy přijaty k obchodování na žádném 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: [použije se / nepoužije se]
(Pokud Dluhopisy zjevně nejsou „strukturovanými“ produkty, zvolte nepoužije se. Pokud Dluhopisy mohou být „strukturovanými“ produkty a nebude k nim vyhotoveno sdělení klíčových informací, zvolte použije se.)
8. Další omezení prodeje Dluhopisů: [● / nepoužije se]

VI. INFORMACE O EMITENTOVI

1 Odpovědné osoby

Tento Základní prospekt připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná společnost HB Reavis Finance CZ II, s.r.o. Osoba odpovědná za Základní prospekt prohlašuje, že podle jejího nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Základním prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu, v BRATISLAVĚ

HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.



Jméno: Peter Andrašina

Funkce: jednatel

2 Oprávnění auditoři

Zahajovací rozvaha Emitenta k 15.9.2020 (**Zahajovací rozvaha**) byla auditována společností PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. (**Auditor Emitenta**):

Auditorská firma:	PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	021
Sídlo:	Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Petr Kříž
Osvědčení č.:	1140

Auditor Emitenta nemá podle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem na Emitentovi. Pro účely tohoto prohlášení Emitent, kromě jiného, zvážil následující skutečnosti ve vztahu k Auditorovi Emitenta: případné (i) vlastnictví akcií vydaných Emitentem nebo akcií či podílů společností tvořících s Emitentem koncern, nebo jakýchkoli opcí na nabytí nebo upsání takových akcií či podílů, (ii) zaměstnání u Emitenta nebo jakoukoli kompenzací od Emitenta, (iii) členství v orgánech Emitenta a (iv) vztah k Vedoucímu spoluzaměstnanci nebo přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

3 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny v úvodu tohoto Základního prospektu – Rizikové faktory.

4 Údaje o emitentovi

4.1 Základní údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.
Registrace:	Emitent je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 337101.
Identifikační číslo:	094 96 700
LEI:	31570044I9YX7ED65G94
Datum vzniku:	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku 15. září 2020
Datum založení:	Emitent byl založen 9. září 2020
Doba trvání:	Emitent byl založen na neomezenou dobu.
Sídlo:	Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným založená a existující podle práva České republiky
Rozhodné právo:	právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+420 702 211 598
E-mail:	ir@hbreavis.com
Internetová webová adresa:	https://hbreavis.com/bond/hbreavisfinanceczii/

Informace na webové stránce nejsou součástí Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do Základního prospektu začleněny formou odkazu.

Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:	Jedná se zejména o následující: zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (Zákon o obchodních korporacích), zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů,
---	--

zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu,
ve znění pozdějších předpisů,

zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění
pozdějších předpisů, a

zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání,
ve znění pozdějších předpisů.

4.2 Zakladatelská listina a společenská smlouva

Emitent byl založen dne 9. září 2020 zakladatelskou listinou (NZ 630/2020) podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným pod názvem HB Reavis Finance CZ II, s.r.o. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 337101 dne 15. září 2020. Aktuální verze společenské smlouvy Emitenta ke dni tohoto Základního prospektu je ze dne 9. září 2020 a byla do obchodního rejstříku založena dne 15. září 2020.

Emitent byl založen v soukromém zájmu za účelem podnikatelské činnosti. Tato jeho povaha se posuzuje podle jeho hlavní činnosti spočívající v předmětu činnosti, kterým je dle článku 5.1 společenské smlouvy Emitenta výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a předmětu podnikání, kterými je dle článku 6.2 společenské smlouvy Emitenta pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

4.3 Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta je 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) a byl splacen v plné výši.

4.4 Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen dne 9. září 2020 zakladatelskou listinou (NZ 630/2020) podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným pod firmou HB Reavis Finance CZ II, s.r.o. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 337101 dne 15. září 2020.

Emitent je společností založenou pro účely vydání Dluhopisů a proto v minulosti nevykonával žádnou významnou podnikatelskou činnost.

4.5 Historie a vývoj Skupiny HB Reavis

Popis historie a vývoje Skupiny HB Reavis je blíže popsán v kapitole VII Informace o Ručiteli, bodě 3.4 tohoto Základního prospektu.

5 Přehled podnikání

5.1 Hlavní činnosti

Emitent je účelově založená společnost pro účely vydání Dluhopisů. Hlavním činností Emitenta je poskytování peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů spřízněným společnostem ve skupině HB Reavis ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování. Emitent žádné další činnosti nevykonává.

5.2 Hlavní trhy

Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent jako takový nesoutěží na žádném trhu.

5.3 Postavení emitenta v hospodářské soutěži

Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent jako takový nesoutěží na žádném trhu a nemá žádné relevantní tržní podíly a postavení.

5.4 Úvěrové hodnocení Emitenta nebo jeho dluhových cenných papírů

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

5.5 Významné změny struktury financování Emitenta

Od data posledního auditovaného finančního výkazu Emitenta nedošlo k žádné významné změně struktury financování Emitenta.

5.6 Popis očekávaného financování činností Emitenta

Emitent je společností, která byla založena za účelem realizování tohoto Dluhopisového programu a následného financování společností ve Skupině.

5.7 Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení jeho platební schopnosti

Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 15. září 2020 jako společnost založena za účelem emise dluhopisů a následně financování společností ve Skupině HB Reavis. Za dobu činnosti Emitenta nedošlo k žádným událostem, které by měly význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta. Emitent do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nevykonával žádnou činnost s výjimkou činnosti spojené s přípravou Základního prospektu.

5.8 Investice

Emitent je společností, která byla založena za účelem realizování tohoto Dluhopisového programu a následného financování společností ve Skupině. Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nerealizoval žádné investice. Emitent se k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nezavázal k žádným budoucím investicím.

6 Organizační struktura

6.1 Jediný akcionář

Emitent má jediného společníka, a to společnost HB Reavis Group B.V. se sídlem na adrese 1082MD Amsterdam, Claude Debussylaan 10, Nizozemské království, zapsaná pod registračním číslem 34286245, která vlastní 100% obchodní podíl Emitenta. HB Reavis Holding S.A. (Ručitel) vlastní přímý podíl více než 99 % na základním kapitálu ve společnosti HB Reavis Group B.V.

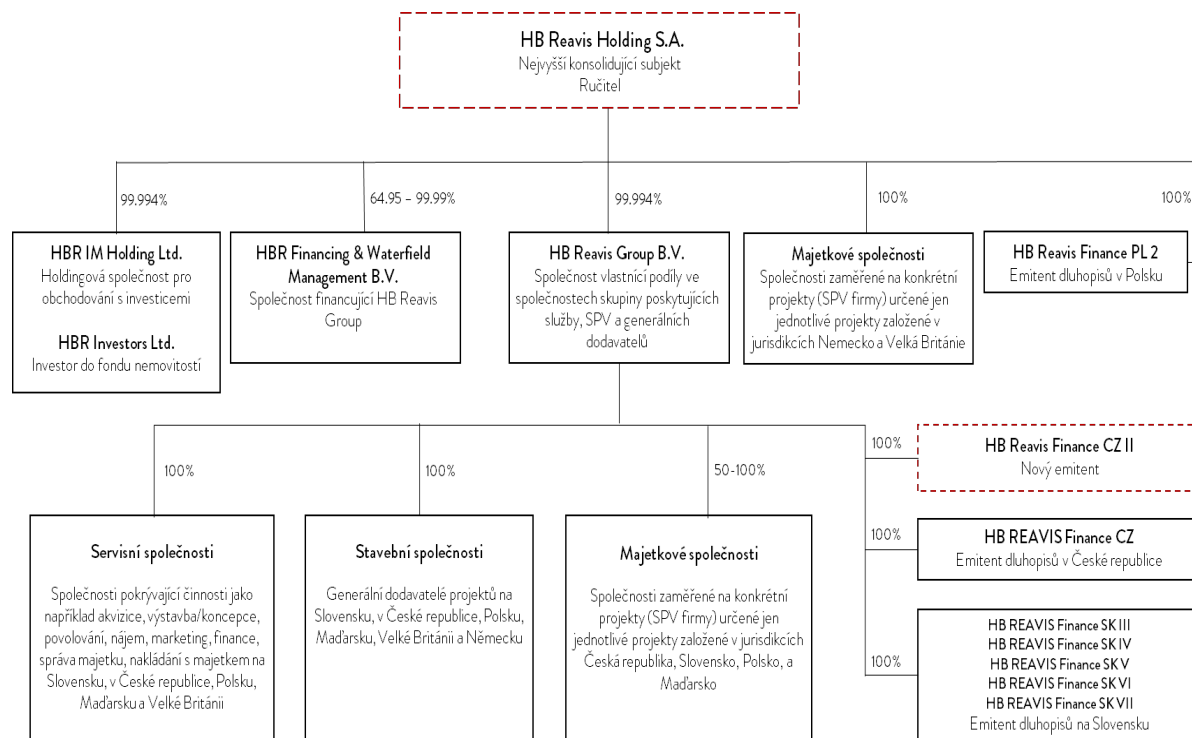
Emitent nepřijal žádná zvláštní opatření proti zneužití kontroly ze strany jediného akcionáře. Opatření tak vyplývají ze všeobecně závazných právních předpisů.

Emitent prohlašuje, že nebyla přijata žádná opatření či ujednání, v důsledku kterých by došlo ke změně kontroly nad Emitentem.

Ovládací vztah je založen na vlastnictví 100% počtu akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by ovládnutí Emitenta zahrnovalo jiné formy ovládnutí, než je majetková účast na základním kapitálu Emitenta, jakými např. může být smluvní ujednání.

Emitent je součástí skupiny, kterou tvoří Ručitel a všechny společnosti, ve kterých má Ručitel přímý či nepřímý majetkový podíl (Skupina HB Reavis). Struktura Skupiny HB Reavis k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je uvedena na diagramu níže. Emitent jako takový nevlastní žádný podíl na jiné společnosti.

Postavení Emitenta ve Skupině je představováno především Emitentovou hlavní obchodní činností tj. poskytování úvěrů a zápůjček, kterou vykonává výhradně vůči Skupině.



K 30. červnu 2020 bylo v rámci Skupiny HB Reavis konsolidovaných 178 subjektů (včetně společných podniků). Konečným konsolidačním a ovládajícím subjektům Skupiny HB Reavis je Ručitel.

Významná většina nemovitého majetku Skupiny HB Reavis je ve vlastnictví její společností zabývajících se nemovitostmi (realitních společností). S výjimkou společností se sídlem v Lucembursku, které vlastní projekty nacházející se ve Spojeném království a Německu, jsou realitní společnosti ovládané Ručitelem prostřednictvím nizozemské společnosti HB Reavis Group B.V.

Provozní a stavební činnosti Skupiny HB Reavis, včetně významné části činností WaaS, vykonávají společnosti poskytující služby a stavební společnosti, které jsou nepřímo ovládané Ručitelem prostřednictvím společnosti HB Reavis Group B.V.

Aktivita investičního managementu Skupiny HB Reavis jsou řízeny Ručitelem prostřednictvím společnosti HBR IM Holding Ltd. (Společnost zodpovědná za správu aktiv) a HBR Investors Ltd. (Společnost zodpovědná za investování Skupiny HB Reavis do realitních fondů).

Investice Skupiny HB Reavis do inovací, začínajících společností - tzv. start-upů, technologických společností včetně provozu HubHub a Cambridge Innovation Center, kontroluje Ručitel

prostřednictvím společnosti HB Reavis Strategic Innovation Investments S.à r.l., organizace rizikového kapitálu investující do těchto typů investičních příležitostí.

6.2 Závislost na jiných subjektech ve Skupině

Emitent je závislý na své mateřské společnosti, kterou je společnost HB Reavis Group B.V. v důsledku toho, že mateřská společnost je 100% vlastníkem Emitenta. Emitent je také závislý na společnosti HB Reavis Holding S.A. (Ručitel), která vlastní více než 99% podíl společnosti HB Reavis Group B.V., a proto nepřímo vlastní a kontroluje Emitenta.

Emitent byl zřízen za účelem vydání Dluhopisů a poskytování peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů spřízněným společnostem ve Skupině HB Reavis ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování. Schopnost Emitenta splnit závazky tak bude významně ovlivněna schopností subjektů ze Skupiny HB Reavis splnit závazky vůči Emitentovi, což vytváří závislost zdrojů příjmů Emitenta na subjektech ze Skupiny HB Reavis a jejich hospodářských výsledcích. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent neposkytl žádné půjčky ani nevydal žádné investiční nástroje, které by zakládaly úvěrovou angažovanost Emitenta vůči třetí osobě.

7 Informace o trendech

Emitent prohlašuje, že neexistují žádné významné negativní změny vyhlídek Emitenta od data vypracování Zahajovací rozvahy ke dni 15. září 2020, tj. vzniku Emitenta, do data vyhotovení tohoto Základního prospektu.

Emitent prohlašuje, že neexistují významné změny finanční výkonnosti Skupiny HB Reavis od 30. června 2020, tj. ode dne, ke kterému byla vypracována Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období 6 měsíců končící 30. června 2020 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu.

Emitent je součástí Skupiny HB Reavis. Je účelově založenou společností, jejíž hlavní činností bude emise dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu a následně poskytování těchto dluhopisových zdrojů ve formě úvěrů a zápůjček společnostem ze Skupiny HB Reavis. Na Emitenta tudíž budou působit stejné trendy jako na společnosti ze Skupiny HB Reavis, jímž půjčí. Tyto trendy jsou blížeji popsány v kapitole VII (*Informace o Ručiteli*) bodě 6 (*Informace o trendech*).

8 Prognózy nebo odhady zisku

Emitent nečiní žádnou prognózu ani odhad zisku ve formátu splňujícím požadavky Nařízení o prospektu, proto se rozhodl je do Základního prospektu nezahrnout.

9 Správní, řídicí a dozorčí orgány

9.1 Jednatelé Emitenta

Jednatelé jsou statutárním orgánem Emitenta. Jménem společnosti jedná každý jednatel samostatně. Jednatelů jmenuje a odvolává valná hromada Emitenta z řad společníků nebo jiných fyzických osob. Jednatelům může být jen fyzická osoba.

Do působnosti jednatelů patří rozhodování o všech otázkách Emitenta, které nejsou zařazeny do výlučných pravomocí valné hromady Emitenta zakladatelskou listinou Emitenta, právními předpisy nebo rozhodnutím valné hromady Emitenta. Jednatelé zejména jednají jménem Emitenta (každý zvlášť) v zásadě jako jeho statutární orgán, vykonávají usnesení valné hromady a plní další povinnosti podle právních předpisů, zakladatelské listiny a usnesení valné hromady.

Jednatelé jsou jmenováni na dobu neurčitou. Pracovní adresou jednatelů je sídlo Emitenta Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jsou jednateli:

Mgr. Peter Andrašina

Funkce ke dni vzniku: jednatel od 15. 9. 2020

Praxe a další relevantní informace: Mgr. Peter Andrašina získal vysokoškolské vzdělání druhého stupně ve studijním oboru finanční management na Fakultě Managementu Univerzity Komenského v Bratislavě v roce 2004. Od roku 2004 pracoval v bankovníctví na více pozicích ve skupině UniCredit Group v Bratislavě a v Miláně. Od roku 2011 pracuje ve Skupině HB Reavis jako manažer oddělení externího financování.

Mgr. Peter Andrašina zároveň působí jako jednatel následujících společností, které emitovali nebo emitují dluhopisy: HB REAVIS Finance SK s. r. o., HB REAVIS Finance SK II s. r. o., HB REAVIS Finance SK III s. r. o., HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., HB REAVIS Finance SK V s. r. o., HB REAVIS Finance SK VI s.r.o., HB REAVIS Finance SK VII s. r. o., všechny se sídlem v Slovenské republice, HB REAVIS Finance PL 2 sp. Z o.o. a HB REAVIS Finance PL 3 sp. Z o.o. se sídlem v Polsku a a HB Reavis Finance CZ, s.r.o. se sídlem v České republice. Mgr. Peter Andrašina je zároveň členem dozorčí rady správcovské společnosti HB Reavis Investment Management správ. Spol., a. s. se sídlem na Slovensku.

Mgr. Štefan Stanko

Funkce ke dni vzniku: jednatel od 15. 9. 2020

Praxe a další relevantní informace: Mgr. Štefan Stanko získal v roce 2003 vysokoškolské vzdělání ve studijním oboru právo na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze. Od roku 2006 vykonává advokacii a je zapsán v Seznamu advokátů, který vede Česká advokátní komora. Ve skupině HB Reavis působil nejprve jako vedoucí právního oddělení v České republice a od roku 2018 i ve Spolkové republice Německo. Od roku 2019 zastává funkci výkonného ředitele skupiny HB Reavis pro Českou republiku.

Mgr. Štefan Stanko zároveň působí jako jednatel společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o., emitenta dluhopisů v České republice.

Mgr. Peter Malovec

Funkce ke dni vzniku: jednatel od 15. 9. 2020

Praxe a další relevantní informace: Mgr. Peter Malovec získal vysokoškolské vzdělání druhého stupně z práva na Právnické fakultě Univerzity Komenského v Bratislavě v roce 2004. Od roku 2004 pracoval v oblasti práva jako advokát v různých advokátních kancelářích na Slovensku. Od roku 2010 pracuje ve Skupině HB Reavis jako manažer právního oddělení.

Mgr. Peter Malovec zároveň působí jako jednatel následujících společností, které emitovali nebo emitují dluhopisy: HB REAVIS

Finance SK s. r. o., HB REAVIS Finance SK II s. r. o., HB REAVIS Finance SK III s. r. o., HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., HB REAVIS Finance SK V s. r. o., HB REAVIS Finance SK VI s.r.o., HB REAVIS Finance SK VII s. r. o., všechny se sídlem v Slovenské republice.

9.2 Dozorčí rada

Emitent nezřídil dozorčí radu ani jiný kontrolní orgán. Není k tomu ze zakladatelské listiny ani jiného právního předpisu povinen.

9.3 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy.

10 Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Emitenta

Vzhledem k tomu, že Emitent je účelově založenou společností k realizaci Dluhopisového programu a do data schválení tohoto Základního prospektu nebude provozovat žádnou činnost, vyhotovil Emitent pouze Zahajovací rozvahu ke dni 15.9.2020. Za tímto účelem podal Emitent ve smyslu Článku 18 Nařízení o prospektu žádost o zúžení prospektu.

Zahajovací rozvaha byla vypracována v souladu s IFRS.

Zahajovací rozvaha je v tomto Základním prospektu zahrnuta odkazem, odkazy jsou uvedeny v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Zahajovací rozvaha byla ověřena Auditorem Emitenta, který k Zahajovací rozvaze vydal výrok „bez výhrad“. Zpráva nezávislého auditora k Zahajovací rozvaze je v tomto Základním prospektu zahrnuta odkazem v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Základního prospektu nedošlo, podle nejlepšího vědomí Emitenta k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta, a ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.

10.1 Vybrané finanční údaje

Následující tabulka obsahuje vybrané finanční údaje Zahajovací rozvahy. Údaje zde obsažené je třeba číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Základním prospektu.

ZAHAJOVACÍ ROZVAHA EMITENTA K 15.9.2020 (v tis. Kč)

AKTIVA	50
Krátkodobá aktiva celkem	50
Peněžní prostředky	50
PASIVA	50
Vlastní kapitál celkem	50
Základní kapitál	50

ČISTÝ FINANČNÍ DLUH K 15.9.2020 (v tis. Kč)

Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	-50
---	-----

11 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent není ani nikdy nebyl účastníkem žádného soudního sporu, správního řízení nebo rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny HB Reavis a ani si není vědom, že by takové jednání hrozilo.

12 Významná změna finanční pozice Emitenta

Od vzniku Emitenta nedošlo k žádným významným změnám finanční pozice Emitenta, které by měly významný dopad na finanční nebo obchodní situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky a celkové vyhlídky Emitenta.

13 Významné smlouvy

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nemá Emitent uzavřenou žádnou významnou smlouvu. Předpokládá se, že Emitent uzavře s některou ze společností ze Skupiny HB Reavis (resp. některými společnostmi smlouvy o půjčce, na jejichž základě poskytnou výnosy z Dluhopisů formou úročené půjčky.

Nepředpokládá se, že Emitent uzavře jinou smlouvu, která by mohla vést ke vzniku závazku nebo nároku, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vůči Vlastníkům dluhopisů.

14 Zveřejněné dokumenty

Plné znění Zahajovací rozvahy, včetně příloh a auditorských výroků k ní, a Ručitelského prohlášení jsou dostupné na internetových stránkách Emitenta, uvedených v kapitole Informace začleněné odkazem po dobu 10 let.

Společenská smlouva Emitenta je k nahlédnutí na internetových stránkách Emitenta <https://hbreavis.com/bond/hbreavisfinancecii/>.

VII. INFORMACE O RUČITELI

1 Oprávnění auditoři

Auditovanou konsolidovanou účetní závěrku Ručitele za kalendářní rok končící 31. prosince 2019 (**Účetní závěrka Ručitele za rok 2019**) a konsolidovanou účetní závěrku za kalendářní rok končící 31. prosince 2018 (**Účetní závěrka Ručitele za rok 2018**), obě sestavené v souladu s mezinárodními účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, ověřila společnost PricewaterhouseCoopers, Société Coopérative, se sídlem 2 rue Gerhard Mercator, BP1443, L-1014 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsaná v rejstříku obchodu a společností Lucemburského velkovévodství (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) pod číslem B 65477, jež je členem profesní organizace *Institut des Réviseurs d'Enterprises* (**Auditor Ručitele**).

Výroky Auditora Ručitele k Účetní závěrce Ručitele za rok 2019 a Účetní závěrce Ručitele za rok 2018 byly bez výhrad.

Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období 6 měsíců končící 30. června 2020 (**Účetní závěrka Ručitele za 1H 2020**) nebyla ověřena auditorem.

2 Rizikové faktory

Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupine HB Reavis jsou uvedeny v úvodu tohoto Základního prospektu – Rizikové faktory.

3 Údaje o ručiteli

3.1 Základní údaje o Ručiteli

Obchodní firma:	HB Reavis Holding S.A.
Registrace:	Lucemburské velkovévodství, společnost registrovaná v rejstříku obchodu a společností Lucemburského velkovévodství (<i>Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg</i>)
Identifikační číslo:	B-156287
LEI:	5493008S3YTQJP20YS91
Datum vzniku:	Ručitel vznikl dne 20. října 2010
Doba trvání:	Ručitel byl založen na neomezenou dobu.
Sídlo:	21 Rue Glesener, L-1631, Lucemburk, Lucemburské velkovévodství
Právní forma:	Akciová společnost (<i>société anonyme</i>) založená a existující podle práva Lucemburského velkovévodství
Rozhodné právo:	právní řád Lucemburského velkovévodství
Telefonní číslo:	+352 2600 8694
E-mail:	luxembourg@hbreavis.com

Internetová webová adresa: www.hbreavis.com

Informace na webové stránce nejsou součástí Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do Základního prospektu začleněny formou odkazu.

Předmět činnosti: Nabývání majetkových účastí, a to v jakékoli podobě v lucemburských a zahraničních společnostech a všechny jiné formy investování, nabývání koupí, upisováním nebo jakýmkoli jiným způsobem, jakož i převod vlastnictví prodejem, výměnou nebo jakýmkoli jiným způsobem cenných papírů jakéhokoli druhu a správa, kontrola a zhodnocování těchto majetkových účastí.

Získání půjček jakoukoli formou a v jakékoli podobě včetně emitování akcií a obligací.

Poskytování ručení a půjček nebo jiným způsobem poskytování pomoci společnostem, v nichž má Ručitel přímou nebo nepřímou majetkovou účast nebo společnostem, které jsou součástí stejné skupiny společností jako je samotný Ručitel.

Provádění jakékoli obchodní, průmyslové nebo finanční činnosti, která je považována za nezbytnou pro plnění jeho předmětu činnosti.

Hlavní právní předpisy, na základě kterých vykonává Lucemburský zákon o obchodních společnostech z 10. srpna 1915, ve znění pozdějších předpisů

Ručitel svou činnost: Lucemburský zákon vztahující se k lucemburskému rejstříku obchodu a společností a k účetnictví a výročním zprávám společností ze dne 19. prosince 2002, ve znění pozdějších předpisů

Lucemburský zákon upravující sídla společností ze dne 31. května 1999, ve znění pozdějších předpisů

3.2 Zakladatelské dokumenty a stanovy

Ručitel byl založen společenskou smlouvou ze dne 20. října 2010. Aktuální znění stanov je ze dne 4. září 2018.

Ručitel je ustaven v soukromém zájmu za podnikatelským účelem, především za Nabývání majetkových účastí, a to v jakékoli podobě v lucemburských a zahraničních společnostech a všechny jiné formy investování, nabývání koupí, upisováním nebo jakýmkoli jiným způsobem, jakož i převod vlastnictví prodejem, výměnou nebo jakýmkoli jiným způsobem cenných papírů jakéhokoli druhu a správa, kontrola a zhodnocování těchto majetkových účastí, jak vyplývá z čl. 2 stanov Ručitele ve znění ze dne 4. září 2018 a čl. 2 společenské smlouvy ze dne 20. října 2010.

3.3 Základní kapitál Ručitele

Základní kapitál Ručitele je 30 000 EUR a byl splacen v plném rozsahu.

3.4 Historie a vývoj Ručitele a Skupiny HB Reavis

Skupina HB Reavis byla založena v roce 1993 v Bratislavě, původně jako realitní kancelář. Zakladatelé identifikovali nedostatek moderních kancelářských prostor v Bratislavě a stali se průkopníkem tohoto segmentu na bratislavském realitním trhu, když se v roce 1996 podíleli na výstavbě první moderní kancelářské budovy v Bratislavě - Bratislava Business Center I-II (BBC I-II).

S tímto projektem je spojen i další milník slovenského realitního trhu, v roce 1999 se zakladatelé Skupiny HB Reavis podíleli na dokončení prvního institucionálního realitního investičního záměru na Slovensku, když prodali BBC I-II rakouské realitní společnosti CA Immobilien Anlagen AG (nyní CA Immo). Od dokončení BBC I-II k datu Základního prospektu vystavěla Skupina HB Reavis v Bratislavě dalších 15 kancelářských budov, spolu s BBC I-II, více než 425 500 m² moderní kancelářské plochy (GLA). Management se domnívá, že výstavba těchto nemovitostí sehrála důležitou roli při transformaci bývalé průmyslové zóny kolem ulice Prievozská, Mlynské Nivy a Karadžičova na největší centrální obchodní oblast v Bratislavě (CBD). Komplex kancelářských prostor CBD využívá i výhody jeho těsné blízkosti k historickému centru Bratislavy.

Skupina HB Reavis stojí i za úspěšným retailovým konceptem Aupark, který po uvedení na bratislavském trhu v roce 2001 (obchodní centrum Aupark Shopping Center Bratislava) rozšířila i do dalších tří slovenských míst (Piešťany, Žilina, Košice). Značka Aupark po úspěchu na Slovensku expandovala i do České republiky, kde Skupina HB Reavis v listopadu 2016 otevřela moderní nákupní centrum Aupark v Hradci Králové.

V minulosti Skupina HB Reavis realizovala i výstavbu několika logistických areálů na Slovensku a v České republice, ale do roku 2017 prodala veškerá svá logistická aktiva institucionálním investorům jako součást aktivního rozhodnutí o opuštění tohoto segmentu a zaměření svých činností na kancelářské prostory.

Skupina HB Reavis se od roku 2006 usiluje o mezinárodní expanzi jako klíčovou součást své celkové strategie. Skupina HB Reavis postupně upevňuje silné zastoupení na nových trzích včetně České republiky a Maďarska od roku 2007, Polska od roku 2008, Spojeného království od roku 2013 a Německa od roku 2017.

K datu Základního prospektu Skupina HB Reavis dokončila více než 606 000 m² GLA v komerčních nemovitostech mimo Slovenska, konkrétně v Polsku (více než 327 000 m² kancelářských prostor ve Varšavě), v České republice (více než 160 000 m² v segmentu kancelářských, obchodních a logistických prostor), ve Spojeném království (více než 36 000 m² kanceláří v Londýně) a v Maďarsku (více než 83 000 m² kanceláří v Budapešti).

Historické milníky skupiny HB Reavis

1993	Založení Skupiny HB Reavis jako realitní kanceláře
1997	Ukončení první komerční výstavby Skupiny HB Reavis v administrativní budově Bratislava Business Center I-II, první moderní administrativní budovy v Bratislavě
2000	Prodej administrativní budovy Bratislava Business Centre I-II společnosti CA Immobilien Anlagen AG (nyní CA Immo) - první institucionální realitní transakce na Slovensku
2001	Otevření prvního obchodního projektu Skupiny HB Reavis Aupark Shopping Center Bratislava, nejvýkonnějšího obchodního centra na Slovensku (na základě návštěvnosti a obrátu)

2006	Prodej 50% podílu v nákupním centru Aupark Bratislava společnosti Rodamco (v současnosti Unibail-Rodamco-Westfield); byla to důležitá kapitálová injekce pro mezinárodní expanzi Skupiny HB Reavis
2007	Vstup Skupiny HB Reavis na mezinárodní trh - otevření kanceláří v Praze a Budapešti Hodnota čistých aktiv (NAV) Skupiny HB Reavis převyšuje 500 milionů EUR
2008	Otevření kanceláře ve Varšavě
2010	Dokončení prvního projektu v oblasti nemovitostí mimo Slovensko (logistické centrum Lovosice, Česká republika) Získávání prvních projektů v Praze (River Garden I) a ve Varšavě (Konstruktorska Business Center) Zavedení environmentální certifikace pro celou Skupinu HB Reavis v souladu s normou BREEAM pro všechny budoucí projekty
2011	Spuštění prvního realitního fondu HB Reavis CE REIF (registrovaného v Lucembursku) s počátečním kapitálem sestávajícím z pěti aktiv, které původně vlastnila Skupina HB Reavis
2012	Dokončení prvního kancelářského projektu v Praze (River Garden Office I) Získání a výstavba prvního projektu v Maďarsku (Váci Corner Offices)
2013	Dokončení prvního kancelářského projektu ve Varšavě (Konstruktorska Business Center) Otevření kanceláře v Londýně Akvizice prvního projektu v Londýně (33 Central) Vstup na kapitálové trhy s počáteční emisí dluhopisů v Polsku ve výši 111 milionů PLN (26,5 milionu EUR)
2014	První emise dluhopisů na Slovensku ve výši 30 milionů EUR
2015	Celková aktiva Skupiny HB Reavis dosáhly více než 2 miliardy EUR a NAV dosáhla více než 1,1 miliardy EUR
2016	Magazín PropertyEU zařadil Skupinu HB Reavis jako třetího největšího developera ve výstavbě kancelářských prostor v Evropě na základě celkové plochy dokončených kancelářských prostor dodaných v letech 2013 a 2015 První emise dluhopisů v České republice ve výši 46,3 milionu EUR Uzavření dohody o budoucím prodeji kancelářského projektu 33 Central v Londýně s americkou bankou Wells Fargo - první odprodej Skupiny HB Reavis na londýnském trhu a první budova Skupiny HB Reavis, která byla odprodána před jejím dokončením Spuštění výstavby hlavních projektů Skupiny HB Reavis v Budapešti (Agora) a ve Varšavě (Varso place)

	<p>Došlo k sestavení vlastního projektového týmu Skupiny HB Reavis pro návrh produktů a k vytvoření služby řešení pracovního prostoru Origameo a co-workingovej schématu HubHub</p> <p>Skupina HB Reavis prodala 13 projektů ze svého portfolia (včetně tří projektů ve vlastnictví fondu HB Reavis CE REIF) v hodnotě přibližně 1 miliardy EUR</p>
2017	<p>Spuštění výstavby multifunkčního komplexu Stanice Nivy - vlajkového projektu HB Reavis v Bratislavě</p> <p>Otevření kanceláře v Berlíně</p> <p>Akvizice čtvrtého projektu Skupiny HB Reavis v Londýně, kancelářské budovy Elizabeth House (také známé jako One Waterloo), v londýnské části South Bank, což je největší akvizice (dle kupní ceny) v dosavadní historii Skupiny HB Reavis</p> <p>Všechny nové iniciativy Skupiny HB Reavis týkající se služeb pracovního prostoru (včetně HubHub a Origameo) byly seskupeny pod novou obchodní linii WaaS a staly se nedílnou součástí obchodního modelu Skupiny HB Reavis</p> <p>Dokončení a vyrovnání prodeje projektu 33 Central v Londýně s Wells Fargo</p> <p>Dokončení strategického odchodu z logistického sektoru s dokončeným odprodejem logistického centra Lovosice</p>
2018	<p>Získání prvních dvou projektů v oblasti kancelářských prostor v Německu (v Berlíně a Drážďanech)</p> <p>Oznámení strategického partnerství s Cambridge Innovation Center, americkou realitní společností, která buduje a provozuje inovační areály</p> <p>Skupina HB Reavis odprodala ze svého portfolia 4 projekty s hodnotou přibližně 400 milionů eur, včetně druhého dokončeného projektu v Londýně, Cooper & Southwark</p>
2019	<p>V souvislosti se strategií firmy zaměřit se na výstavbu a provoz velkých schémat, oznámila Skupina HB Reavis strategický odprodej všech Pražských projektů</p> <p>Skupina HB Reavis dokončila odprodej dvou projektů West Station I a West Station II ve Varšavě, které vlastnila prostřednictvím společných podniků s Polskou PKP a dvou projektů v Bratislavě, Twin City C a Twin City Tower</p>
2020	<p>Skupina HB Reavis rozšířila své portfolio ve Spojeném Království o akvizici projektu Quick & Tower House v Londýně za účelem budoucí výstavby</p> <p>Skupina HB Reavis odprodala celkem tři projekty ze svého portfolia, a to Twin City B do vlastnictví fondu HB Reavis CE REIF, projekt 20 Farringdon Street v Londýně do rukou soukromého investora a projekt Postepu 14 ve Varšavě institucionálnímu investorovi CA Immobilien Anlagen AG.</p> <p>Od začátku roku 2020 k datu vydání Základního prospektu Skupina dokončila výstavbu celkem pěti projektů s odhadovanou hrubou hodnotou rozvoje projektů (GDV) 897 milionů EUR: Nivy Tower v Bratislavě, Varso 1 a Varso 2 ve Varšavě,</p>

4 Přehled podnikání

4.1 Popis činností prováděných Ručitelem a Skupinou HB Reavis

Ručitel je holdingová společnost Skupiny HB Reavis. Jeho předmětem činnosti je spravovat a financovat své dceřiné společnosti; avšak sám nevykonává významnou podnikatelskou činnost.

Skupina HB Reavis, která byla založena v roce 1993 na Slovensku, je v současnosti jednou z největších developerů administrativních nemovitostí v Evropě podle pronajimatelné plochy a k datu Základního prospektu vybudovala od svého založení kancelářské prostory v rozloze pronajimatelné plochy 951 000 m². K datu Základního prospektu Skupina HB Reavis zrealizovala 44 projektů v segmentu kancelářských, maloobchodních a průmyslových nemovitostí s celkovou pronajimatelnou plochou více než 1,2 milionu m². K datu Základního prospektu měla Skupina HB Reavis další projekty ve fázi přípravy a výstavby s celkovou plánovanou pronajimatelnou plochou více než 1,1 milionu m², s odhadovanou hrubou hodnotou rozvoje projektů (GDV) ve výši 6,8 miliardy EUR, z čehož 6 projektů je v současnosti ve fázi výstavby, s celkovou plánovanou pronajimatelnou plochou více než 312 600 m² a s odhadovanou hrubou hodnotou projektů ve výši 1,8 miliardy EUR (plánovaná pronajimatelná plocha a odhadovaná hrubá hodnota projektů závisí na úspěšném získání povolení, dokončení projektů a jejich komerčního využití; odhadovaná hrubá hodnota projektů také závisí na skutečných podmínkách na trhu). Skupina HB Reavis se zaměřuje hlavně na výstavbu administrativních projektů, přičemž příležitostně posuzuje možnosti v oblasti výstavby retailových (maloobchodních) objektů.

Skupina HB Reavis je jedním z mála plně integrovaných developerů nemovitostí v Evropě se specializovaným týmem 730 odborníků, kteří řídí a provádějí různé oblasti při tvorbě řešení obchodních nemovitostí, včetně výběru a akvizice nemovitostí, interního vývoje a návrhu produktů, řízení výstavby, komercializace projektů a správy aktiv, až po předání prostor a služeb zaměřených na klienty, kterými se snaží zvýšit produktivitu a komfort jejich uživatelů.

Úspěchy HB Reavis, mezinárodního poskytovatele pracovních prostor, v oblasti kvality výstavby a udržitelnosti, byly mezinárodně ohodnoceny několika oceněními. V roce 2020 obhájilo HB Reavis v Evropě první příčku v žebříčku „Objem plánované výstavby“, který pravidelně vydává Property EU. Stabilitu strategie potvrzuje celkem 8 cen, které si HB Reavis odneslo z letošního Euromoney Real Estate Survey, kde posbíralo vavříny v rámci čtyř evropských a čtyř slovenských kategorií. „Celkový absolutní vítěz“, „Mix výstavba“, „Kancelářská výstavba“, a také v kategorii „Výstavba nákupních center“. Za zmínku stojí také vítězství v soutěži „Kancelář roku“, pravidelně pořádanou společností CBRE, kde HB Reavis zabodovalo se svým novým ústředím na Slovensku. V Londýně si nové kanceláře britské pobočky odnesly ceny „Award Winner Office Interior London“ od International Property Award, dále cenu „Golden Award“ od Novum Design Awards a „Silver Awards“ v kategorii interiérový design od společnosti Design Awards. Polský projekt Forest zabodoval v kategorii „Kancelářská výstavba“, kterou pravidelně pořádá Kompas Inwestycji. V Polsku jsem také odbrželi cenu „Technologický leadera trhu“ od Executive Club Infrastructure & Construction Diamonds 2020.

V roce 2019 společnost HB Reavis vyhrála na Slovensku ocenění „ASB Developer roku“ od společnosti CBRE, obhájila prvenství na londýnském trhu v rámci cen „Award Winner Office Interior London“, „Golden Award“ a „Silver Awards“. Rok 2018 byl ve znamení vítězství v rámci kategorie „Developer roku“ na Slovensku od společnosti ASB magazin, ceny „The Best Coworking Space - HubHub Warsaw“ od CBRE. Nákupní a zábavní centrum Aupark Hradec Králové si odneslo ocenění „Nákupní centrum roku“ od Europa Property. První londýnský projekt 33 Central společnosti HB Reavis vyhrál kategorii „Projekt roku“, pořádanou Graphisoft UK Awards. HB Reavis přijal pro své projekty certifikaci BREEAM, hlavní metodu posuzování, hodnocení a certifikace udržitelnosti budov na světě (BREEAM), která se od roku 2010 stala standardem pro všechny projekty HB Reavis ve fázi přípravy

a výstavby. V roce 2017 Skupina HB Reavis ještě více zpřísnila své stavební standardy a stala se průkopníkem v oblasti certifikace podle WELL ve střední a východní Evropě tím, že začala používat stavební normy WELL pro vybrané slovenské, české a polské kancelářské projekty. Certifikát WELL je prvním stavebním standardem zaměřeným na zlepšení zdraví lidí a jejich celkové pohody prostřednictvím inovativního přístupu k projektování, výstavbě a provozu komerčních budov.

4.2 Popis strategie a silných stránek Skupiny HB Reavis

4.2.1 Strategie

Strategie Skupiny HB Reavis je postavena na třech pilířích (i) základní obchodní strategie, (ii) budování atraktivního a udržitelného programu dalšího rozvoje a (iii) její finanční rámec, které jsou podrobněji popsány níže.

Základní obchodní strategie

Skupina HB Reavis je jedním z mála plně integrovaných realitních developerů v Evropě se zaměřením především na kancelářský segment. Integrovaný obchodní model pokrývá všechny fáze procesu výstavby nemovitostí - od výběru a nabytí nemovitostí až po proces plánování a proces povolení, vlastní vnitroskupinovou koncepci produktů a navrhování produktů, řízení výstavby a komercializaci projektů prostřednictvím vlastního generálního dodavatele a týmu odpovědného za pronájmy, až po správu majetku a objektů dokončených projektů a jejich případný odprodej.

V posledních letech se výrazně změnila zvyklosti pracovních prostorů nájemníků v segmentu kancelářských prostor. Lidé potřebují flexibilitu ve vztahu k tomu, kdy a kde pracují, větší podporu z hlediska agilní spolupráce, technologický pokrok, inovační komunity, různorodé poskytování služeb, které jim pomáhají řešit každodenní problémy a program akcí, který zlepšuje jejich život.

Jako reakce na měnící se prostředí pracoviště a v souladu s ambicí být trendsetter (tedy někým, kdo udává nový směr) v oblasti řešení pracovních prostorů se Skupina HB Reavis rozhodla neustále zlepšovat svůj integrovaný obchodní model prostřednictvím souboru strategických externích a interních iniciativ a udělala určité úpravy své obchodní strategie, konkrétně (i) posun z business-to-business (B2B) zaměření (tedy ze zaměření orientované na obchodní společnosti) na business-to-consumer (B2C) zaměření (tedy na zaměření orientované na koncové zákazníky), (ii) zvýšení zaměření na velké business centra (tzv. hubs) a (iii) ústup od zaměření se výlučně na realitní development k zaměření se na provozovatele (poskytovatele služeb) spolu s realitním developmentem. Skupina HB Reavis se domnívá, že tím, že se zaměří na výstavbu a provoz velkých schémat (s hodnotou GLA 100 000 m² a více) s nabídkou široké škály nájemních smluv (od tradičních dlouhodobých pronájmů až po flexibilní a společné prostory začínajícím společnostem (start-up a inovačním komunitám)) doplněných aktivní správou majetku a objektů, může poskytnout flexibilitu a servisní mix, který klienti potřebují, nejen efektivním způsobem, ale s autentickými a efektivními obchodními a sociálními synergiami.

Budování atraktivního a udržitelného programu dalšího rozvoje

Skupina HB Reavis provozuje komplexní obchodní model, jehož počáteční nastavení je na každém novém geografickém trhu náročné a nákladné. Prioritou Skupiny HB Reavis je proto pracovat jako dlouhodobý investor na trzích, v nichž působí. Když Skupina HB Reavis vstupuje na nový trh, obvykle se zaměřuje na vytvoření rozsáhlého řetězce projektů, které by mohly z dlouhodobého hlediska využívat vnitřní know-how a konkurenční výhodu jejího integrovaného obchodního modelu.

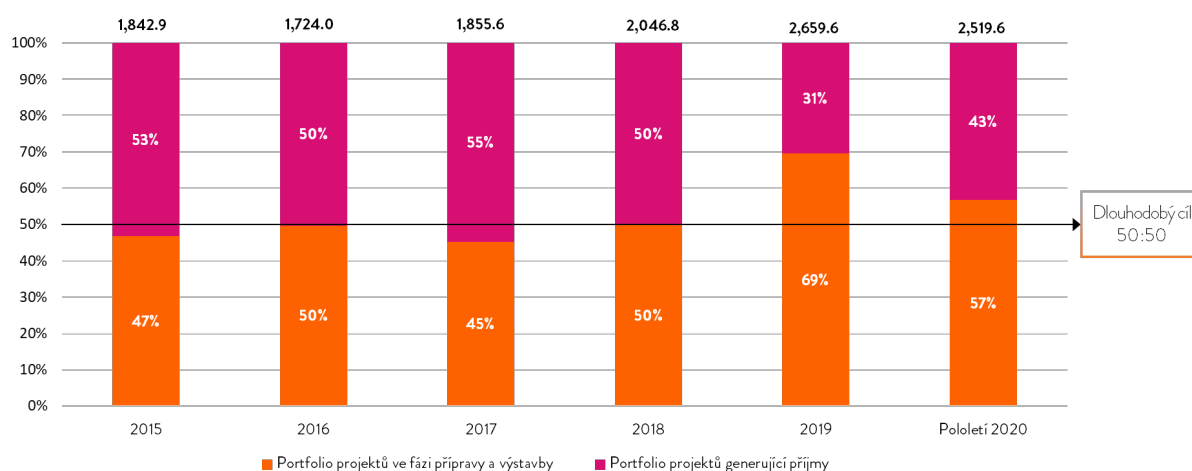
V regionu střední Evropy se Skupina HB Reavis zaměřuje na vybudování svého řetězce projektů kancelářských prostor v strategicky vybraných business obvodech s cílem udržet nabídku Skupiny HB Reavis vysoce kvalitních pracovních prostorů, vyvíjet produkty, které jsou odlišné od jejich konkurentů a zajistit projekty v časných fázích řetězce výstavby s cílem maximalizovat hodnotu. Akvizice obchodních projektů se realizují pouze příležitostně.

Skupina HB Reavis v roce 2017 vstoupila na německý trh otevřením kanceláří a koupí dvou projektů v roce 2018. Ve střednědobém až dlouhodobém horizontu Skupina HB Reavis také zkoumá vstup do dalšího nového západoevropského trhu po roce 2021. Potenciální trhy zahrnují hlavní města Rakouska, Francie, Holandska a Irské republiky.

Finanční rámec

Z dlouhodobého hlediska se Skupina HB Reavis zaměřuje na poměr 50:50 mezi projekty, které jsou ve stádiu přípravy a výstavby a projekty vytvářející příjmy (dokončené a pronajaté projekty), které podle jejího názoru zajišťují správnou rovnováhu na křivce rizika / návratnosti. Jelikož Skupina HB Reavis plánuje střídání své zbývajících aktiv produkujících zisk, může dojít k dočasnému překročení podílu projektů ve fázi výstavby a přípravy jako to bylo například k 31. prosinci 2019.

Následující tabulka znázorňuje vývoj ukazatelů mezi aktivy projektů ve fázi výstavby a přípravy a projekty vytvářející příjmy od roku 2015 do 30. června 2020:



Poznámka: Hodnoty v tabulce jsou v milionech EUR a uvádějí tržní hodnotu projektů.

Přísná finanční politika

Skupina HB Reavis má zavedenou rozsáhlou finanční politiku, nastavenou na dodržování zejména následujících klíčových finančních opatření:

(a) Cílová úroveň zadlužení:

- (i) Poměr hrubého zadlužení 40 % (což je optimální úroveň), ale ne více než 45 % (maximální úroveň) a
- (ii) Poměr čistého zadlužení ve výši 35 % (optimální úroveň), ale ne více než 40 % (maximální úroveň) s vhodnou kombinací půjček ve vztahu k projektovému financování a dluhu na úrovni Skupiny HB Reavis.

(b) Cílová splatnost dluhu:

Počáteční splatnost financování projektových půjček a emitovaných dluhopisů odpovídá délce cyklu výstavby projektu Skupiny HB Reavis.

(c) Dividendová politika:

Roční výplata dividendy do výše 4 % hodnoty čistých aktiv (NAV) Skupiny HB Reavis vykázaných v předchozím roce.

(d) Optimální hotovostní rezerva:

Cílová hotovostní rezerva minimálně ve výši 5 % rozvahy Skupiny HB Reavis s doplňkovým profilem tvorby rezerv na pokrytí budoucích splátek jistiny dluhopisů.

(e) Politika aktivního hedgingu:

Opatrné řízení rizik zaměřené především na zmírnění kurzových a úrokových rizik spojených s makroekonomickými nebo majetkovými cykly, zejména:

- (i) hedging devizového rizika pro všechny známé a odhadované expozice 12 měsíců předem a
- (ii) hedging úrokových sazeb prostřednictvím pevného, vloženého nebo aktivního hedgingu pokrývajícího 50 % až 100 % celkové zahraniční zadluženosti Skupiny HB Reavis.

4.2.2 Obchodní model

Mezi klíčové prvky obchodního modelu Skupiny HB Reavis patří:

Integrovaný obchodní model

Skupina HB Reavis provozuje plně integrovaný developerský model, čímž se odlišuje od většiny konkurenčních developerů v regionu střední Evropy. Integrovaným modelem pokrývá všechny fáze developerského procesu - od akvizice pozemku, přes plánovací a povolovací proces, stavební realizaci, pronájem a správu nemovitostí až po případný prodej projektu. Tento integrovaný model jí umožňuje aplikovat profesionální know-how a plně kontrolovat projekt v každé fázi developerského procesu. K 31. srpnu 2020 měla Skupina HB Reavis přes 730 zaměstnanců, kteří zahrnují zkušené profesionály z odvětví s talenty z různých sektorů s cílem stimulovat inovaci a průřez jejích provozních platforem. V zájmu dosažení optimálního využití integrované obchodní platformy si model vyžaduje stálý příliv nových projektů v různých fázích výstavby.

Kontrola nad každou fází výstavby přináší Skupině HB Reavis výraznou flexibilitu s možnými nákladovými důsledky. Flexibilita přináší schopnost přizpůsobit preference nájemce během celého období výstavby a poskytnout mu jasnou konkurenční výhodu oproti tradičním developerem. Provozování místních týmů řešících pronájem a akvizice, v kombinaci se základními poznatky pracovních požadavků zajišťuje, že Skupina HB Reavis má silné znalosti o místních trzích a potřebách a preferencích místních nájemců.

Vysoká kvalita výstavby a návrh zaměřený na uživatele podpořily Skupinu HB Reavis při získávání široké škály prvotřídních nájemců pro své budovy. Společnosti BMW, GE, Heineken, Procter & Gamble, BNP Paribas a KPMG jsou hrstkou příkladů firem, které byly dlouhodobě (tedy osm nebo více let) nájemci Skupiny HB Reavis a přestěhovali se se Skupinou HB Reavis přes několik projektů a regiony.

Inovativní platforma WaaS s přidanou hodnotou založená na inteligentních technologiích a analytických nástrojích

Inovativní nabídka produktů Skupiny HB Reavis ji odlišuje od tradičních konkurentů v oblasti nemovitostí.

V souladu se svým přístupem zaměřeným na koncového uživatele vyvinula Skupina HB Reavis jedinečnou obchodní linii WaaS zaměřenou na zvýšení uživatelských zkušeností a produktivity, které vytvářejí pro své nájemce a pronajímatele významnou hodnotu. Společná platforma společnosti WaaS sestává ze šesti pilířů, které jsou jednoznačně integrované a zaměřené na zvýšení spokojenosti uživatelů a udržení nájemců, a to HubHub, Qubes, Symbiosis, Origameo, SET a More. Jednotlivé pilíře obchodní linie WaaS jsou podrobněji popsány níže v části „Pracovní prostor jako služba (WaaS)“.

Skupina HB Reavis věří, že zvýšená spokojenost uživatelů vyplývající z použití prvků platformy WaaS pomáhá zvyšovat produktivitu a loajalitu nájemců, což může vést k dosažení premie za pronájem a oceňování v projektech s podporou WaaS.

Silné know-how v oblasti navrhování kancelářských produktů a zkušený tým

Skupina HB Reavis k 31. srpna 2020 zaměstnává přes 730 odborníků a přestože se tato hodnota zdá být relativně vysoká ve srovnání s jinými developery nemovitostí podobného rozsahu činností, takový počet profesionálních pracovníků je potřebný pro provoz komplexního integrovaného obchodního modelu. Pro získání kvalifikovaných a zkušených interních týmů pro každou fázi procesu výstavby Skupina HB Reavis sdružuje důležité profesionální know-how, které jí umožňuje plně kontrolovat a v případě potřeby flexibilně přizpůsobovat každou fázi procesu výstavby.

V souladu s cílem Skupiny HB Reavis určovat trendy v segmentu kancelářských prostor se klade velký důraz na vlastní design produktů, výzkum a vývoj. Počet zaměstnanců Skupiny HB Reavis, kteří pracují ve svých interních poradních týmech pro design produktů a pracovních prostorů, které přetavují klíčové zkušenosti a technické inovace do produktů Skupiny HB Reavis, je značně nad průměrem sektoru nemovitostí.

Ověřená schopnost replikovat kompletní cyklus výstavby

Na každém trhu, kde Skupina HB Reavis aktivně působí (s výjimkou německého trhu, kam vstoupila nedávno), Skupina HB Reavis úspěšně ukončila celý developerský cyklus projektu (od získání projektu až po dokončení jeho prodeje) a prokázala svou schopnost najít, dodat, pronajmout a prodat produkt, o který je na trhu zájem.

Finanční výsledky a kredibilita u bank a investorů

Během své 27-leté historie spolupracovala Skupina HB Reavis s více než dvaceti bankovními skupinami (při financování stavebních aktivit) a odprodala své dokončené projekty více než 20 různým institucionálním investorům. Profesionální a dlouhodobý vztah s obchodními partnery, včetně finančních institucí a investorů je klíčovým parametrem, jak být úspěšný v podnikání, což dokazují výsledky Skupiny HB Reavis.

Diverzifikace na trzích a místech

K datu Základního prospektu Skupina HB Reavis aktivně působí v šesti zemích. Kombinace střeoevropských trhů (Slovensko, Česká republika, Polsko a Maďarsko) a západoevropských trhů (Spojené království, Německo, perspektivně některé další trhy) poskytuje příznivou geografickou diverzifikaci činnosti Skupiny HB Reavis a zároveň poskytuje správnou rovnováhu v oblasti rizika, návratnosti a likvidity projektového portfolia Skupiny HB Reavis.

4.2.3 Přítomnost Skupiny HB Reavis na příslušných trzích

K datu Základního prospektu má Skupina HB Reavis sídlo v Lucembursku a aktivně působí na Slovensku, v České republice, Maďarsku, Polsku, Spojeném království a v Německu.

Následující tabulka uvádí geografickou diverzifikaci portfolia Skupiny HB Reavis na základě podílu celkových aktiv Skupiny HB Reavis v příslušných zemích jako procento z celkových aktiv Skupiny HB Reavis k 30. červnu 2020, k 31. prosinci 2019 a 31. prosinci 2018:

Země	Pololetí 2020		2019		2018	
	<i>Celková aktiva (v mil. EUR)</i>	%	<i>Celková aktiva (v mil. EUR)</i>	%	<i>Celková aktiva (v mil. EUR)</i>	%
Spojené království	579,4	20	675,0	22	478,8	20
Německo	210,4	7	182,6	6	99,5	4
Polsko	915,1	31	875,4	29	646,3	28
Česká republika	71,0	3	75,0	3	68,7	3
Maďarsko	341,7	12	296,3	10	140,2	6
Slovensko	651,0	22	742,8	24	711,5	30
Ostatní země	157,5	5	193,2	6	204,9	9
Celkem	2 926,1		3 040,3		2 349,9	

Zdroj: Účetní závěrka Ručitele za rok 2019, Účetní závěrka Ručitele za rok 2018 a Účetní závěrka Ručitele za 1H 2020.

Následující tabulka uvádí zisk Skupiny HB Reavis před zdaněním, jako podíl na celkovém zisku Skupiny HB Reavis před daní z příjmů podle geografického rozložení pro roky 2018, 2019 a období šesti měsíců končící 30. června 2020:

Země	Pololetí 2020		2019		2018	
	<i>(v mil. EUR)</i>	%	<i>(v mil. EUR)</i>	%	<i>(v mil. EUR)</i>	%
Spojené království	(58,7)	32	84,3	18	48,7	32
Německo	(0,9)	0	47,4	10	(1,7)	(1)
Polsko	(21,1)	12	158,0	35	90,6	60
Česká republika	(1,0)	1	16,7	4	7,5	5
Maďarsko	(0,4)	0	79,1	17	11,7	8
Slovensko	(67,0)	37	96,0	21	14,7	10
Ostatní země	(33,6)	18	(24,8)	(5)	(19,9)	(13)

Země	Pololetí 2020		2019		2018	
	(v mil. EUR)	%	(v mil. EUR)	%	(v mil. EUR)	%
Celkem	(182,7)		456,7		151,6	

Zdroj: Účetní závěrka Ručitele za rok 2019, Účetní závěrka Ručitele za rok 2018 a Účetní závěrka Ručitele za 1H 2020.

4.3 Popis obchodních činností a operací Skupiny HB Reavis

Integrovaný obchodní model

Integrovaný obchodní model Skupiny HB Reavis pokrývá všechny fáze procesu výstavby nemovitostí - od výběru a akvizice nemovitostí přes proces plánování a povolování, interní koncepci produktů a návrhu produktů, řízení výstavby a komercializaci projektů prostřednictvím vlastního generálního dodavatele a leasing týmu, až po správu dokončených projektů a jejich případný odprodej. Strategický posun Skupiny HB Reavis z modelu orientovaného na klienta směrem k modelu zaměřenému na uživatele, který je zahrnut v obchodní linii WaaS, je také začleněn do integrovaného obchodního modelu. Skupina HB Reavis úspěšně zavádí tento obchodní model na všechny trhy, na kterých působí.

Integrovaný obchodní model Skupiny HB Reavis tvoří její hlavní podnikatelské linie a vedlejší (podpůrné) podnikatelské linie, jak je uvedeno v následující tabulce:

Hlavní podnikatelské linie	Realitní development a investice	Akvizice pozemků
		Vývoj produktů
		Konceptuální design
		Správa a management nemovitostí
		Leasing
		Povolující proces
		Stavební management
		Prodeje projektů
	WaaS ³	HubHub
		Qubes
		Symbiosy
		Origameo
		SET
		More

³ Obchodní linie WaaS je podrobněji popsána v bodě 4.4.2. kapitoly VII tohoto Základního prospektu.

	Investiční management	Získávání finančních prostředků od investorů
		Správa realitních fondů
		Prodeje projektů
Vedlejší (podpůrné) podnikatelské linie	Sdílené služby	Financování
		Účetnictví a kontroling
		Marketing a PR
		IT
		Právní a daňové služby / compliance
		Lidské zdroje

Skupina HB Reavis se domnívá, že integrovaný obchodní model, kombinace výstavby nemovitostí a WaaS spolu s iniciativami prohlubujícími schopnosti Skupiny HB Reavis při poskytování diferencovaného návrhu produktů, disciplinované řízení stavebních nákladů a nabízení jedinečného řešení svým klientům její zajistí konkurenční výhody, díky kterým se stane Trendsetter v oblasti řešení pracovních prostor a jedním z evropských lídrů na trhu komerčních nemovitostí (se silným zaměřením na kancelářský segment).

4.4 Popis hlavních podnikatelských linií a služeb Skupiny HB Reavis

4.4.1 *Development nemovitostí*

Development nemovitostí zahrnuje všechny činnosti spojené s každým jednotlivým projektem v oblasti nemovitostí, od akvizice přes fáze koncepce a designu produktu, proces získávání povolení, fázi výstavby, leasing prostorů, správu a management nemovitostí, financování projektu až do případného odprodeje projektu.

Akvizice

Skupina HB Reavis neustále monitoruje investiční příležitosti na všech trzích, kde aktivně působí a pečlivě analyzuje případné investice. Skupina HB Reavis uskutečňuje před jakoukoliv akvizicí projektu přísný postup hloubkové analýzy a podrobné hodnocení proveditelnosti s cílem určit a zmírnit potenciální rizika, která by mohla nastat v pozdějších fázích výstavby projektu. Pokud jsou výsledky interní hloubkové analýzy a hodnocení proveditelnosti uspokojivé a nová akvizice je schválena výkonným řídicím týmem, Skupina HB Reavis se může rozhodnout vstoupit do procesu akvizice (který může být ve formě veřejné soutěže nebo bilaterálního jednání) s cílem získání vybraného majetku (stávajících budov nebo pozemků) od prodávajícího za obchodně přijatelných podmínek.

Skupina HB Reavis uplatňuje komplexní obchodní model, který zahrnuje významné výdaje v počátečních fázích investice. Upřednostňuje dlouhodobé investování na vybraných trzích, a proto každý nový trh, na který plánuje vstoupit, důkladně analyzuje před samotným uskutečněním jakýchkoli investic. Po vstupu Skupiny HB Reavis na nový trh, je jejím cílem vytvoření pevného souboru projektů, tak, aby mohla z dlouhodobého hlediska využívat interní know-how a konkurenční výhodu svého integrovaného obchodního modelu.

Vývoj produktů, konceptuální design a proces získání povolení

Nedokončené projekty, které jsou ve vlastnictví Skupiny HB Reavis, jsou rozděleny na základě fáze výstavby na „projekty ve fázi přípravy“ a „projekty ve fázi výstavby“.

„**Projekty ve fázi přípravy**“ jsou projekty, na které dosud nebylo vydáno pravomocné stavební povolení. Aktivity Skupiny HB Reavis při těchto projektech spočívají především v činnostech souvisejících s probíhajícími povoleními, s přípravou návrhů konceptu a designu připravovaných projektů, porovnávání studií proveditelnosti různých alternativ realizace projektu, stanovení a finalizace rozpočtu projektu a příprava projektu k zahájení výstavby. Po obdržení finálního právoplatného a účinného stavebního povolení je projekt reklasifikován do skupiny „**Projekty ve fázi výstavby**“ a zahajuje se jeho samotná výstavba. Tabulky s projekty v přípravné fázi a s projekty ve fázi výstavby naleznete v části „Přehled portfolia“ níže.

V souladu s cílem Skupiny HB Reavis určovat trendy v řešeních kancelářských prostor se klade velký důraz na vývoj produktů a konceptuální design. K 30. červnu 2020 Skupina HB Reavis zaměstnávala více než 100 odborníků (15 % z celkového počtu zaměstnanců) ve svém speciálním týmu zaměřeném na navrhování produktů a plánování pracovních prostorů a poradenství, který integruje zkušenosti s klienty a technické inovace do produktů Skupiny HB Reavis a podporuje transformaci Skupiny HB Reavis z plně integrovaného ale „standardního“ developera nemovitostí na poskytovatele pro Pracovní prostor jako službu (WaaS). Skupina HB Reavis se však nespolehá pouze na své interní know-how, ale vnáší mezinárodní zkušenosti i do svých projektů prostřednictvím spolupráce s vysoce uznávanými architektonickými studiemi, jako jsou Benoy, Foster + Partners, Make Architects, John Robertson Architects nebo architekti Allford Hall Monaghan Morris na některých z jejich nedávných vlajkových a významných projektech.

Skupina HB Reavis jako developer je schopná navrhnout nemovitosti a tyto vybudovat s takovými parametry, aby v nich mohly fungovat různé prvky WaaS.

Stavební management

Výstavba projektu zahrnuje všechny činnosti nezbytné pro úspěšné dokončení výstavby - od stavebního řízení, uzavření smluv a řízení subdodavatelů a související logistiky přes řízení na místě až po technický dozor, čímž se zajistí, aby náklady, kvalita a časové plány byly pod kontrolou a neustále se ověřovaly na základě původní analýzy proveditelnosti. Fáze výstavby projektu je hotová po dokončení a po získání kolaudačního rozhodnutí nebo podobného rozhodnutí, které umožňuje zákonné užívání stavby. Určité stavební činnosti se však mohou provádět i nadále po získání kolaudačního rozhodnutí - patří k nim stavební práce související s úpravou prostor nájemců, které se zpravidla provádějí po tom, jak se uzavřeli s nájemci nájemní smlouvy pro takové nemovitosti, avšak před jejich obsazením. Skupina HB Reavis obvykle začíná stavět většinu svých projektů bez jakékoliv větší části předem pronajatých prostor. Proto se souběžně se stavebními činnostmi realizuje kampaň k pronájmu projektu a Skupina HB Reavis uzavírá smlouvy s budoucími nájemci.

Integrovaný generální dodavatel Skupiny HB Reavis spolupracuje s různými dodavateli na návrhu a výstavbě projektů, kteří vystupují jako dodavatelé a subdodavatelé. Generální dodavatel, subjekt ve vlastnictví Skupiny HB Reavis, zabezpečuje výstavbu projektu prostřednictvím stavební smlouvy s projektovou účelově založenou společností. Dodavatelé jsou externími dodavateli, kteří mají přímý smluvní vztah s generálním dodavatelem, zatímco subdodavatelé jsou externími dodavateli, kteří pracují na předání projektu, ale bez přímého smluvního vztahu s generálním dodavatelem.

Skupina HB Reavis jako developer nemovitostí nemá vlastní stavební zařízení (jako např. stavební stroje, jeřáby, atd.) A nezaměstnává samotných stavebních dělníků. Skupina HB Reavis však má vlastního generálního dodavatele na každém trhu, na kterém působí, s podporou silných místních interních týmů pro zakázky. To umožňuje Skupině HB Reavis dosahovat nákladově efektivní výstavbu,

aniž by to ohrožovalo kvalitu, a také ve výběrovém řízení vybírat dodavatele a subdodavatele a dohlížet na ně. Skupina HB Reavis také profituje z pozitivních dlouhodobých vztahů s několika subdodavateli, kteří se opakovaně osvědčili jako spolehliví a flexibilní při dodávání kvalitních dodávek a produktových výstupů. Taková silná partnerství jsou mimořádně důležitá pro položky s vysokým cenovým dopadem a vysokým rizikem dodávek. V důsledku toho má Skupina HB Reavis významnou flexibilitu při přizpůsobování parametrů projektu potřebám a požadavkům nájemců i po zahájení výstavby projektu (což by bylo velmi nákladné nebo případně nemožné při externích generálních dodavatelích).

Kromě toho Skupina HB Reavis integruje své struktury zakázek a řízení výstavby, aby umožnila plynulé projektování a zakázky pro výstavbu. Skupina HB Reavis se domnívá, že jí to poskytuje konkurenční výhodu zkrácením fáze dodávky. Cílem Skupiny HB Reavis je také dosáhnout plnou kontrolu nad hodnotovým řetězcem ve své stavební činnosti, aby mohla zvýšit svou hodnotu u klientů a dosahovat příznivé finanční výsledky.

Leasing

Skupina HB Reavis má zkušené interní leasingové týmy, které působí na místní úrovni a sestávají z odborníků v oblasti nájmu se znalostí příslušných trhů v každé ze zemí, ve kterých Skupina HB Reavis působí. Interní leasingové týmy, koordinované v rámci celé Skupiny HB Reavis a průběžně podporované externími leasingovými agenty, pokrývají všechny činnosti pronájmu, od počáteční nabídky produktů potenciálním nájemcem a získání prvních nájemců do budovy, přes aktivní řízení zbývajících podmínek podepsaných nájemních smluv po prodloužení nájmu nebo další pronájem prostor. Klíčovými aktivitami Skupiny HB Reavis v tomto ohledu je na jedné straně najít vhodných nájemců do nemovitosti v době výstavby nebo v rámci správy nemovitostí Skupiny HB Reavis, a na druhé straně sladit preference týkající se projektování budoucích nájemců s probíhajícím projektem. Během jednání s potenciálními nájemci může Skupina HB Reavis nabízet nebo může být vyžadováno nabízet nájemcem různé nájemné pobídky, jako jsou nájemné prázdniny (období, během nichž nájemce nemusí platit pronajímateli nájemné), snížení nájemného (např. postupně se zvyšující nájemné, kdy nájemce platí nižší nájemné na začátku doby nájmu a nájemné se postupně zvyšuje během doby nájmu až na plnou částku) nebo speciální investiční programy (při nichž může pronajímatel přispět na náklady nájemce týkající se úprav nebo může nabídnout příslušnému nájemci vyšší standard prostorů jako základní standard nabízen v projektu). Forma a výše nabízených pobídek závisí na velikosti a významu nájemce pro příslušný projekt od konkurence na trhu, na kterém se projekt nachází. Leasingový tým ve spolupráci s jinými interními týmy, jako jsou tým pro výstavbu, kontroling a finance, má za cíl najít a udržovat ekonomickou rovnováhu mezi požadavky klienta (z hlediska kvality i nákladů) a finančními očekáváním Skupiny HB Reavis. Leasingová fáze se překrývá v různém rozsahu s fázemi akvizice pozemků, obchodního plánování, výstavby a managementu nemovitostí.

V roce 2019 Skupina HB Reavis uzavřela nájemní smlouvy na přibližně 144 000 m² pronajímatelné plochy (včetně nájmu spravovaných pro fond HB Reavis CE REIF), přičemž se nájmy podepsaly převážně na Slovensku (které představovaly 42 % celkové plochy pronajaté Skupinou HB Reavis v roce 2019), v Maďarsku (které představovaly 24 % celkové plochy pronajaté Skupinou HB Reavis v roce 2019), v Polsku (které představovalo 22 % celkové plochy pronajaté Skupinou HB Reavis v roce 2019) a v Německu (které představovalo 11 % z celkové plochy pronajaté Skupinou HB Reavis v roce 2019). Přestože obchodní aktivity v roce 2020 jsou značně ovlivněny pandemií spojenou s novým virem COVID 19, Skupina HB Reavis dokázala pronajmout za období prvních šest měsíců letošního roku 16 600 m² pronajímatelné plochy prostorů.

Správa a management nemovitostí

Dalším důležitým aspektem činností Skupiny HB Reavis v oblasti nemovitostí je správa nemovitostí, což znamená aktivní management dokončených nemovitostí generujících příjem, které jsou vlastněny (nebo kontrolovány) Skupinou HB Reavis nebo třetími stranami. Tyto činnosti vyžadují častý kontakt s nájemci tak, aby jejich pobyt v budově odpovídal jejich očekáváním, pro zajištění prodloužení

končících nájemních smluv, hledání nových nájemců, jakož i fakturaci, inkaso nájemného, správu majetku konkrétní budovy a technickou údržbu budovy.

Kromě toho, v roce 2017 Skupina HB Reavis zavedla nové iniciativy pro aktivní management nemovitostí – „More“, které jsou zahrnuty v podnikatelské linii WaaS. Iniciativy More jsou podrobně popsány v části „More“ níže.

Jako součást svých diagnostických nástrojů se Skupina HB Reavis snaží získávat zpětnou vazbu od uživatelů svých budov formou pravidelných cílených rozhovorů s koncovými uživateli v oblasti projektů, čehož výsledkem je metodika Net Promoter Score Skupiny HB Reavis, kterou se měří spokojenost uživatelů nemovitostí. Identifikované oblasti pro zlepšení se dále analyzují s cílem jejich selektivního uplatnění v existujících nebo budoucích projektech Skupiny HB Reavis.

K datu Základního prospektu Skupina HB Reavis vlastnila a spravovala 10 projektů s celkovou pronajímatelnou plochou přibližně 289 000 m². Tabulku s portfoliem generujícím příjmy Skupiny HB Reavis naleznete v části „Přehled portfolia“ níže. Kromě projektů uvedených v portfoliu vytvářejícím příjmy Skupina HB Reavis ke dni sestavení Základního prospektu spravuje i čtyři projekty ve vlastnictví HB Reavis CE REIF (uvedené v části „Investiční management“ níže) s celkovou pronajímatelnou plochou přibližně 109 200 m², které nejsou konsolidovány v rozvaze Skupiny HB Reavis.

Odprodeje

Obecně Skupina HB Reavis nabývá a buduje jednotlivé projekty bez konkrétních plánů na jejich odprodej hned po dokončení, a proto jsou finanční a právní struktury připravené na dlouhodobé držení jakéhokoliv majetku. Avšak v souladu se svou dlouhodobou strategií dosahovat poměr mezi projekty ve fázi výstavby a přípravy a projekty generující příjem na úrovni 50:50, si Skupina HB Reavis ponechala jen část dokončených projektů ve svém portfoliu, zatímco zbytek dokončených projektů byl odprodán externím investorům po jejich dokončení a komercializaci. K datu Základního prospektu Skupina HB Reavis úspěšně prodala 35 z 38 projektů institucionálním investorům (včetně osmi projektů, které byly prodány fondu HB Reavis CE REIF) s celkovou prodejní cenou ve výši více než 3,2 miliardy EUR. Rovnováha Skupiny HB Reavis mezi odprodejem a investicí umožňuje efektivní recyklaci kapitálu, protože příjmy z prodeje a provozu jsou směřovány do dalších připravovaných projektů.

Program odprodeje projektů Skupiny HB Reavis vede zkušený interní tým manažerů a právníků ve spolupráci s externími agenty a poradci. Procesy odprodeje jsou často iniciované managementem Skupiny HB Reavis, přičemž se berou v úvahu cash-flow Skupiny HB Reavis a aktuální podmínky na trhu. V takových případech interní tým organizuje výběrová řízení nebo kontaktuje předem vybrané investory, kteří mohou mít zájem o konkrétní projekt. Některé transakce jsou iniciovány na základě nevyžádané nabídky od potenciálního kupujícího, které se posuzují a realizují, pokud je schváli představenstvo. Speciální struktury odprodeje, včetně budoucího (forwardového) prodeje, jsou ve střední Evropě méně časté, ale Skupina HB Reavis zvažuje jejich použití na některých svých trzích. S cílem zvýšit význam rozšíření WaaS Skupina HB Reavis posuzuje struktury, které vedou k částečnému odprodeji majetku, zatímco stále kontroluje a spravuje majetek. Takové struktury by umožnily Skupině HB Reavis zvýšit hodnotu majetku i po jeho částečném odprodeji a to díky zvýšení nájemného nad tržní hodnotu a v důsledku provádění komponentu WaaS. S cílem zvýšit hodnotu majetku má Skupina HB Reavis v úmyslu zavést mechanismus doložky vrácení části zisku v budoucnosti „earn-out“ pro zbývající část podílu v nemovitosti, a v důsledku toho plně využívat maximální potenciál investic do nemovitostí.

Od svého vzniku do 31. srpna 2020 Skupina HB Reavis dokončila prodeje 38 projektů s pronajímatelnou plochou více než 1,0 milion m². Kromě toho jsou k datu Základního prospektu v procesu dokončování prodeje nebo jednání o prodeji i další projekty ve Varšavě, a v Praze.

Následující tabulka znázorňuje záznamy Skupiny o prodejkách svých projektů (k 31. srpnu 2020):

Projekt	Segment	Lokalita	Dokončení	Investor (datum odprodeje)	Pronajímatelná plocha (tis. m²)
Bratislava Business Center I-II	kancelářský	Bratislava, Slovenská republika	1997	CA Immobilien Anlagen AG (2000)	13,5
Bratislava Business Center III- IV	kancelářský	Bratislava, Slovenská republika	1999	B.S.R. Group (2000)	20,0
Obchodné centrum Aupark Bratislava	retail	Bratislava, Slovenská republika	2001 (rozšíření v r. 2007)	Unibail-Rodamco- Westfield (2006/2011)	58,0
Apollo Business Center I	kancelářský	Bratislava, Slovenská republika	2005	Hannover Leasing (2006)	44,0
City Business Center I-II	kancelářský	Bratislava, Slovenská republika	2006	HB Reavis CE REIF (2011)	39,0
Logistické centrum Svätý Jur	logistický	Svätý Jur, Slovenská republika	2007	HB Reavis CE REIF (2011)	31,5
Aupark Tower Bratislava	kancelářský	Bratislava, Slovenská republika	2008	Heitman Central Europe Property Partners IV (2011)	32,5
UNI-CC	kancelářský	Bratislava, Slovenská republika	2009	HB Reavis CE REIF (2011)	3,8
Logistické centrum Malý Šariš	logistický	Malý Šariš, Slovenská republika	2009	HB Reavis CE REIF (2011)	16,5
Obchodné centrum Aupark Piešťany	retail	Piešťany, Slovenská republika	2010	HB Reavis CE REIF (2011)	10,5
Apollo Business Center II (bloky F/G/H)	kancelářský	Bratislava, Slovenská republika	2009	Generali Group (2013)	32,0
Obchodné centrum Aupark Žilina	retail	Žilina, Slovenská republika	2010	NEPI Rockcastle (2013)	25,5

Projekt	Segment	Lokalita	Dokončení	Investor (datum odprodeje)	Pronajímatelná plocha (tis. m²)
City Business Center III-V	kancelářský	Bratislava, Slovenská republika	2011	Tatra Asset Management (2014)	25,5
River Garden Office I	kancelářský	Praha, Česká republika	2012	IAD Investments (2014)	19,2
Obchodné centrum Aupark Košice	retail	Košice, Slovenská republika	2011	NEPI Rockcastle (2015)	33,5
Forum Business Center I	kancelářský	Bratislava, Slovenská republika	2013	REICO (2015)	19,0
Aupark Tower Košice	kancelářský	Košice, Slovenská republika	2012	NEPI Rockcastle (2015)	13,0
Air Cargo Ostrava – Mošnov	logistický	Mošnov, Česká republika	2011	Macquarie Group (2016)	14,5
Konstruktorska BC	kancelářský	Varšava, Polsko	2013	Golden Star Estate (2016)	49,4
Vaci Corner Offices	kancelářský	Budapešť, Maďarsko	2014	Zeus Capital Management (2016)	21,6
Gdanski Business Center I – A	kancelářský	Varšava, Polsko	2014	Savills Investment Management (2016)	31,8
Gdanski Business Center I – B	kancelářský	Varšava, Polsko	2014	Savills Investment Management (2016)	15,9
River Garden Office II-II	kancelářský	Praha, Česká republika	2014	Aviva Investors (2016)	25,8
Logistické centrum Rača	logistický	Bratislava, Slovenská republika	2005 (rozšírenie v r. 2007)	Macquarie Group (2016)	69,5
Twin City A	kancelářský	Bratislava, Slovenská republika	2015	IAD Investments (2016)	16,5

Projekt	Segment	Lokalita	Dokončení	Investor (datum odprodeje)	Pronajímatelná plocha (tis. m ²)
Aupark Hradec Králové	retail	Hradec Králové, Česká republika	2016	HB Reavis CE REIF (2016)	22,7
33 Central	kancelářský	Londýn, Spojené královstvo	2017	Wells Fargo (2016)	21,1
Logistické centrum Lovosice	logistický	Lovosice, Česká republika	2010	P3 (2017)	43,5
Metronom	kancelářský	Praha, Česká republika	2015	REICO (2018)	34,1
Cooper & Southwark	kancelářský	Londýn, Spojené království	2018	Zahraničný súkromný investor (2018)	7,2
Gdanski Business Center I – C	kancelářský	Varšava, Polsko	2015	Savills Investment Management (2018)	22,7
Gdanski Business Center I – D	kancelářský	Varšava, Polsko	2016	Savills Investment Management (2018)	29,8
West Station I	kancelářský	Varšava, Polsko	2016	Mapletree Investments (2019)	30,8
West Station II	kancelářský	Varšava, Polsko	2017	Mapletree Investments (2019)	38,0
Twin City C	kancelářský	Bratislava, Slovenská republika	2016	HB Reavis CE REIF (2019)	23,7
Twin City Tower	kancelářský	Bratislava, Slovenská republika	2018	AIP Asset Management (2019)	34,6
Twin City B	kancelářský	Bratislava, Slovenská republika	2016	HB Reavis CE REIF (2020)	23,5
20 Farringdon Street	kancelářský	Londýn, Spojené království	2018	Zahraničný súkromný investor (2020)	7,9
Celkem					1021,6

4.4.2 Pracovní prostor jako služba (WaaS)

Skupina HB Reavis věří, že implementace podnikatelské linie WaaS v roce 2017 jako součást jejího integrovaného obchodního modelu představuje důležitý posun ve strategii Skupiny HB Reavis od modelu orientovaného na klienta k modelu orientovaného na uživatele a zároveň urychlí to, aby se skupina HB Reavis stala Trendsetter v oblasti řešení pracovních prostor. Cílem níže uvedených iniciativ je zlepšit zkušenosti a produktivitu uživatelů a klientů v budovách vlastněných a / nebo spravovaných Skupinou HB Reavis. Jelikož nájemníci obecně dosahují vyšší produktivitu a ziskovost při větším zaměření na uživatele, Skupina HB Reavis věří, že se zvýší poptávka po projektech Skupiny HB Reavis a zájem nájemců o její budovy. Složkami podnikatelské linie WaaS jsou:

- (1) HubHub: co-workingová platforma.
- (2) Qubes: flexibilní nájmy - poskytování flexibility nájemcem, co se týče času, prostoru nebo služeb v budově.
- (3) Symbiosy: technologická platforma zaměřená na poskytování symbiotických interakcí mezi uživateli a budovou a poskytování informací o tom, jak se prostor využívá.
- (4) Origameo: interní tým, který navrhuje řešení pracovních prostorů přizpůsobené nájemcem na základě sběru nepřetržitých údajů, a to tak, aby vyhovovaly jejich jedinečným potřebám a aktivitám.
- (5) More: aktivní řízení služeb poskytovaných v business hubech Skupiny HB Reavis (sportovní služby, zdravotní služby nebo služby týkající se rodiny, např. concierge (služba asistenta/asistence), školka, klinika atd.) a aktivační akce pro komunitu (např. festivaly jídla, vzdělávací akce a akce zaměřené na dobrou životosprávu) s cílem podpořit spokojenost a zkušenosti uživatelů.
- (6) SET: navrhuje řešení zaměřená na specifické prvky pracoviště, které ovlivňují produktivitu uživatelů (například kvalita vzduchu a vody).

HubHub

HubHub je mezinárodní co-workingová síť Skupiny HB Reavis, chráněná vlastní ochrannou známkou, jejímž prostřednictvím chce Skupina HB Reavis poskytovat služby a spojovat nevládní organizace zaměřené na vzdělávání, začínající podniky a rychle rostoucí společnosti se studenty a univerzitami, jakož i tradičních firemních klientů na jednom místě a vytvořit vzdělávání založené na znalostech a podnikatelský ekosystém.

Hlavními složkami, jejichž prostřednictvím se platforma HubHub zaměřuje na vytváření ekosystémů talentů, jsou (i) soustředování a propojení progresivních společností a poskytovatelů služeb v kancelářích s vysokou kvalitou služeb, (ii) poskytování kvalitního vzdělávání včetně přednášek, workshopů a vzdělávacích programů v oblasti technologií a podnikatelských témat ve spolupráci se zkušenými podnikateli a odborníky sektoru a (iii) budování komunity (vytvářením příležitostí pro spolupráci a spojováním jejich členů mezi sebou, tak s externími partnery na podporu jejich růstu).

HubHub nabízí prostory v plně obsluhovaných kancelářských prostorách na základě flexibilního měsíčního členství. Společnosti nebo osoby si mohou koupit členství na základě počtu pracovních míst, a to buď jako otevřené prostranství (open space) nebo uzavřené kanceláře. Členové a třetí osoby si také mohou pronajmout různé zasedací místnosti a konferenční prostory. Výhody členství pro společnosti zahrnují průzkum začínajících firem a vyhledávání talentů prostřednictvím vzdělávacích programů a akcí, inovační programy pro zaměstnance a příležitost pro společnosti, aby podporovaly své technologické možnosti pro stávající a potenciální zákazníky. K společnostem, které spolupracovaly s HubHub patří Tatrabanka, SAP, Mercedes-Benz, Unilever a T-Mobile.

HubHub je také organizátorem největší soutěže začínajících firem v technologické oblasti na Slovensku, FutureNow. To poskytuje HubHub-u příležitost stát se důležitou součástí komunity začínajících firem a inovací v tomto regionu i mimo něj. Skupina HB Reavis se v minulosti zaměřovala na poskytování služeb větším nájemcem na základě tradičních nájemních smluv. Kromě Skupiny HB Reavis, která nabízí své služby širší skupině klientů, nabídka služeb HubHub může také zvýšit atraktivnost nemovitostí patřících Skupině HB Reavis pro větší nájemce, protože mohou flexibilně využívat služby HubHub-u, včetně pracovišť zaměstnanců, kteří pracují na dálku, dočasných pracovních prostorů pro projektové týmy nebo zasedacích místností a prostor pro setkání s klienty.

Skupina HB Reavis plánuje zavádět HubHub selektivně v rámci některých stavebních projektů. HubHub se však neomezuje pouze na plánovanou výstavbu projektů Skupiny HB Reavis a Skupina HB Reavis v minulosti uzavřela a může v budoucnu uzavřít nájemní smlouvy s externími majiteli nemovitostí pro získání nových lokalit. Přehled provozovaných a připravovaných lokalit HubHub do data Základního prospektu je uveden v následující tabulce:

Projekt	Nemovitost ve vlastnictví HB Reavis	Lokalita	Stav	Pronájemná plocha (v tis. m ²)
20 Farringdon	Ne	Londýn, Spojené království	v provozu	3,2
Postepu 14	Ano	Varšava, Polsko	v provozu	2,1
Nowogradska	Ne	Varšava, Polsko	v provozu	2,7
Na Prikope	Ne	Praha, Česká republika	v provozu	3,7
Palác ARA	Ne	Praha, Česká republika	v provozu	2,6
Twin City C	Ne	Bratislava, Slovensko	v provozu	2,1
Nivy Tower	Ano	Bratislava, Slovensko	v provozu	3,6
Király 26	Ne	Budapešť, Maďarsko	v provozu	2,4
Celkem				22,4

V existujících lokalitách měl HubHub k 31. srpnu 2020 přes 1 500 členů.

Kromě měsíčního členského příspěvku, které uživatelé platí za prostory HubHubu, Skupina HB Reavis předpokládá, že flexibilita a služby poskytované sítí HubHub svým klientům a podnikatelské prostředí založené na znalostech, které pro ně HubHub vytváří, mohou mít v budoucnu pozitivní vliv na výšku nájmu a prodejní hodnotu nemovitostí.

Qubes

Qubes je novým produktem Skupiny HB Reavis, který byl uveden na trh koncem roku 2018. Qubes jsou flexibilní pracovní prostory, které mají poskytovat nájemcům flexibilitu v čase, prostoru nebo službách.

Časová flexibilita znamená, že délka závazku nájemce je výrazně kratší než tradiční institucionální nájmy, s možností prodloužení nájmu v závislosti na dostupnosti prostoru v daném projektu. Skupina HB Reavis poskytuje pronájmy v délce od šesti měsíců a může přizpůsobit dobu pronájmu tak, aby vyhovovala plánování nájemce.

Prostorová flexibilita znamená přizpůsobivý prostor připraven k nastěhování, který spojuje soukromé jednotky a různé společné prostory pro zvýšení produktivity a umožňuje nájemcem přehodnotit své prostorové požadavky na základě dohodnuté frekvence a takové přezkoumání může vést ke zvětšení nebo zmenšení pronajatého prostoru. Toho lze dosáhnout použitím kombinovaných sdílených a vlastněných prostor spolu s funkčními doplňkovými prvky. Tyto doplňkové prvky představují pohyblivé moduly, jako jsou stojany na kávu, kabiny pro soukromé jednání nebo mini recepční prostory. Modulární prostory mohou být dále kombinovány k vytvoření jednotek a jsou vyměnitelné a přizpůsobitelné. Cílem Skupiny HB Reavis je dosáhnout optimální poměr mezi soukromým a společným prostorem prostřednictvím modelu 70 % soukromého prostoru a 30 % společného prostoru. Inteligentní plánování prostor, včetně prostor pro práci i socializaci, pomáhá zlepšit komfort a efektivitu uživatelů kanceláří.

Flexibilita služeb znamená, že balík služeb poskytovaných na základě nájemní smlouvy lze považovat za „menu“ služeb, ze kterého si nájemce může vybírat, rozdělit ho na základní balík a doplňky. Tato flexibilita poskytuje nájemcům několik možností, které budou odpovídat jejich rozvoji, jako je např. „Granulovaný růst“, v jehož rámci společnost může postupně zvětšovat svůj soukromý a / nebo společný prostor, nebo si pronajmout další moduly podle toho, jak se zvětšují prostorové požadavky pro její podnikání. Skupina HB Reavis také může přesouvat nájemce v rámci flexibilního systému kancelářských prostor (maximálně jednou ročně), aby umožnila růst nájemce nebo jiného nájemce, přičemž skupina HB Reavis pokryje náklady, jestliže nájemce iniciuje stahování, nebo je nucen se přestěhovat.

Předpokládá se, že flexibilní kancelářské prostory budou doplňovat nabídku jiných komerčních produktů Skupiny HB Reavis a jejím cílem je přispět k vytvoření hodnoty ve vztahu k nemovitostem Skupiny HB Reavis. První projekty, ve kterých se Qubes plánuje implementovat jsou Nivy Tower v Bratislavě a Agora Hub v Budapešti.

Symbiosy

Symbiosy je technologická platforma Skupiny HB Reavis, která transformuje budovy z jednoduché stavby (tj budovy poskytující pouze pracovní prostory) na stavby s inteligentní technologickými vstupy (tj budovy poskytující data o využitosti pracovních prostorů, o kvalitě prostředí a o interakcích mezi uživateli a jejich pracovním prostředím). Účelem inteligentní budovy je umožnit kontrolu a porozumění pracovních stylů zaměstnanců, jejich vzájemné interakce mezi jednotlivými odděleními s cílem maximalizovat efektivitu pracovního prostoru. Platforma Symbiosis poskytuje integrované technologické řešení sestávající z hardwaru, fyzické a cloudové infrastruktury, nástrojů pro integraci a zpracování dat, vlastních algoritmů a výpočtů, nástrojů pro vizualizaci dat, uživatelských aplikací, konzultačních služeb, a podpůrných funkcí, s cílem vytvořit a podpořit vznik příjemnějšího a produktivního pracovního prostředí. Zároveň tak umožňuje získat podrobné údaje z analýz obsazenosti, kvality prostředí, a široké spektrum informací pro následnou diagnostiku čímž poskytuje podklad pro efektivnější manažerská rozhodnutí. Symbiosis poskytlo svá řešení pro globální energetickou obchodní společnost BP v projektu Agora, kde byly v prostoru nainstalovány senzory, které umožňují sledování teploty a vlhkosti vzduchu, hladiny CO₂, a zavádějí inteligentní správu zasedacích místností.

Služby Symbiosy jsou následující:

Virtuální pracovní prostor

Virtuální pracovní prostor využívá lokalizační systém v reálném čase na sběr dat o vytíženosti pracovních prostorů, poloze, a o jednotlivých interakcích lidí a týmů. Součástí tohoto řešení je i interaktivní mapa, která zjednodušuje orientaci v budově, zobrazuje aktuální vytíženost jednotlivých částí prostoru, a poskytuje přehled o stavu ovzduší (teplota, vlhkost, CO2).

Kromě toho platforma Symbiosy obsahuje systém lokalizace polohy v budově, který umožňuje sběr cenných dat v souvislosti s interakcí zaměstnanců a pracovních návyků lidí v budově. Tyto výstupy se následně dají využít při designu prostor pro zlepšení zkušeností, komfortu a produktivity uživatelů, jakož i v manažerských rozhodnutích cílených na akceleraci organizačního růstu.

Analytika o využívání prostorů a interakcích

Symbiosy Insights je série analytických reportů a zpráv pro klienta, které jsou postaveny na shromážděných údajích ze senzorů zabudovaných v pracovním prostoru. Insights poskytují hotový balík reportů, zároveň však také dostatečnou flexibilitu z pohledu metrik, které si může klient zvolit ve svém reportu, např. analýza na základě dat z lokalizačních nebo environmentálních senzorů.

Environmentální přehled o prostředí

Využívá environmentální senzory pro monitorování prostředí z hlediska teploty, vlhkosti a CO2. Na základě sběru dat v reálném čase, Symbiosy identifikuje a předvídá anomálie v prostředí, monitoruje a notifikuje problematické prostory a tím zlepšuje pracovní prostředí a podporuje zdravý a produktivitu zaměstnanců.

Asistent rezervace místností

Díky kombinace softwaru pro rezervaci místností, integrace dat z Outlook365 a fyzické infrastruktury tabletů, Symbiosy zjednodušuje proces vyhledání a rezervace pracovních místností.

Ovládání místností

Všeobecným účelem aplikace ovládání místností je poskytnout pohodlné uživatelské rozhraní na regulaci tepelných podmínek, světelných parametrů, a k zobrazení údajů o kvalitě vzduchu v pracovním prostředí. Ovládání místnosti poskytuje i rozsáhlé informace o kvalitě a stavu vnějšího ovzduší.

Plynulý přístup

Symbiosy využívá technologii rozpoznání obličeje, která umožňuje zjednodušený a zrychlený vstup do prostor klienta a zároveň tak nabízí alternativu k ověření totožnosti k plastovým kartám.

Origameo

V roce 2016 Skupina HB Reavis vytvořila svou vlastní interní službu poradenství v oblasti pracovních prostorů a vytváření pracovních prostorů pod značkou Origameo s cílem poskytovat komplexní, na míru šité poradenství a řešení kancelářských prostor na základě pochopení strategií, vizí, výzev, pracovních způsobů, procesů a kultur klientů.

Multidisciplinární tým Origameo sestává z architektů, designérů, psychologů, sociologů, expertů v oblasti lidských zdrojů a IT expertů a funguje jako konzultační jednotka při zařizování nového pracoviště dle individuálních požadavků klienta. K 30. červnu 2020 tým Origameo sestával ze 45 zaměstnanců pracujících na plný úvazek.

Cílem týmu Origameo je pokrýt všechny činnosti, pro poskytování kreativních a inteligentních kancelářských prostor nájemcem, které jim pomohou zvýšit produktivitu a podněcovat zapojení a komfort jejich zaměstnanců. Od svého založení až do data Základního prospektu tým Origameo dokončil 14 zakázek pro klienty na Slovensku, v Polsku, v České republice a v Maďarsku a k jeho partnerům patří eTravel, Innovatrics, BASF, Panalpina, ON Semiconductor a Citibank.

K metodám, kterými Skupina HB Reavis měří dopad své služby Origameo, patří pravidelné rozhovory s klíčovými účastníky při nabízení služeb, Net Promoter Score, které měří spokojenost uživatelů, a průzkumy po úpravách.

More

S cílem poskytovat hodnotu nájemcem a uživatelem a současně přispívat k jejich finančním výsledkům je nezbytné, aby Skupina HB Reavis spravovala své projekty i po dokončení. V důsledku toho Skupina HB Reavis věří, že prostřednictvím aktivního řízení svého portfolia lze dosáhnout zvýšení nájemného.

More je platforma, která podporuje novou úroveň aktivní správy komerčních nemovitostí. Kombinace událostí a služeb poskytovaných proaktivními správci aktiv má za cíl nejen šetřit čas klientů, ale také pomáhat při jejich úsilí o přilákání a udržení si zaměstnanců, ovlivnit jejich angažovanost, a zároveň zvyšovat atraktivnost a hodnotu spravovaného majetku.

K cílům, o které se More usiluje, patří (i) zvýšení komfortu uživatelů svých budov, (ii) vytvoření živého místa v budově a jejím okolí během pracovní doby a po ní, (iii) rozšíření systémů benefitů pro nájemce, (iv) podpora interakce místní komunity a (v) obohacení služeb nájmu o poskytování konkurenčních výhod oproti konkurentům na trhu.

V průběhu roku 2017 Skupina HB Reavis spustila pilotní verzi platformy More, která zahrnuje služby concierge, společná kola, odběrná místa e-shopů, sezónní / víkendové trhy a společenské / hobby akce. Tyto služby momentálně nabízí ve čtyřech kancelářských projektech, které vybuodovala Skupina HB Reavis, přičemž tři projekty (Twin City B, Twin City C a City Business Center I-II v Bratislavě), spravuje pro investiční fond HB Reavis CE REIF.

Po tom, jak bude More úspěšně implementován do vlastního portfolia projektů, je ambicí Skupiny HB Reavis také poskytovat takové služby externím pronajímatelem (z pozice manažera aktivních aktiv) prostřednictvím dohod o systému doložky o vrácení části zvýšené hodnoty „earn-out“, které by umožňovaly skupině HB Reavis účastnit se případné zvyšování hodnoty projektu.

SET

SET představuje know-how designovou platformu Skupiny HB Reavis zaměřenou na uživatele. Platforma byla strukturována kolem čtyř cílů se zaměřením na koncového uživatele, které jsou implementovány převážně ve fázi návrhu a plánování. Čtyři hlavní cíle jsou strukturovány tak, aby uživatelé byly zdravější, produktivnější, inovativnější a odpovědnější vůči komunitě a životnímu prostředí. Těchto cílů je pak dosaženo různými dostupnými nástroji, které jsou pečlivě vybírány pro každý projekt jedinečným způsobem. Skupina HB Reavis zrealizovala komplexní výzkum zjišťující význam, účinky, doporučené standardní a nadstandardní pokyny pro design pro každý projekt Skupiny HB Reavis.

Na měření výsledků Skupina HB Reavis používá metodiky z interních zdrojů včetně průzkumů spokojenosti a senzorů na pracovišti pro realizaci měření před obsazením a po obsazení prostor, spolu s údaji klienta a / nebo třetích stran, včetně záznamů o nemocnosti a výkonnosti. Skupina HB Reavis je přesvědčena, že její přístup ke komfortu uživatelů a udržitelnému rozvoji potvrzují certifikace BREEAM a WELL jejích projektů.

4.4.3 Cambridge Innovation Center

Skupina HB Reavis v rámci svého cíle vytvářet znalostní, inovativní a podnikatelské ekosystémy 15. března 2018 oznámila další strategický krok - uzavření partnerství s Cambridge Innovation Center (CIC), americkým poskytovatelem sdílených služeb, který se zaměřuje na vývoj ekosystémů, které inovativním podnikatelům umožňují zakládat firmy a vytvářet nové produkty zaměřené na jejich podnikání a rychlejší růst. CIC buduje inovační komunity, kampusy, zaměřené na startup, inovační pobočky zavedených firem a fondy rizikového kapitálu a jejich pracovní prostory, laboratoře a specializovaná průmyslová centra na přilákání nejvýznamnějších lokálních investorů. CIC v současnosti působí na třinácti místech, deset lokalit se nachází v USA (Cambridge (tři), Boston, St. Louis (tři), Providence, Philadelphia, Miami), dvě v Evropě (Rotterdam, Nizozemsko a Varšava, Polsko), a jedna v Asii (Tokyo, Japonsko) přičemž plánuje jeho rozšíření do vybraných míst na celém světě.

Vytvářením inovačních komunit CIC zintenzivňuje poptávku svých klientů, kteří chtějí být „in“, a tak neustále přispívá k výraznému nárůstu nájemného na trhu.

Investicí ve výši přibližně 50 milionů EUR získala Skupina HB Reavis významný menšinový nekontrolní podíl v CIC a také získala místo v představenstvu CIC. Kromě toho si CIC pronajímá přibližně 30 % prostoru (13 500 m²) v budově Varso 2 Skupiny HB Reavis ve Varšavě.

4.4.4 Investiční management

Skupina HB Reavis zahájila činnost v oblasti řízení investic v roce 2011 s cílem vytvořit platformu pro externí investory, kteří hledají nemovitosti ve střední Evropě, kterou se využívá přítomnost a výsledky Skupiny HB Reavis v regionu.

Obchodní činnost v oblasti řízení investic Skupiny HB Reavis se začala založením fondu HB Reavis Real Estate Investment Fund (**Fond**), který je střešním fondem, který byl založen jako komanditní společnost na akcie (*société en commandite par actions nebo SCA*) v souladu se zákony Lucemburska. Fond je od roku 2017 otevřeným investičním fondem podle lucemburského práva ve formě SICAF (investiční společnost s fixním kapitálem - *Société d'investissement à capital fixe*) a kvalifikuje se jako alternativní investiční fond podle lucemburského práva. Funkcemi řízení investic byla pověřena externí lucemburská licencovaná správcovská společnost Crestbridge Management Company S.A.

Komplementářům Fondu je lucemburská společnost HB Reavis Investment Management S.à r.l., která jedná jako statutární orgán Fondu a Skupina HB Reavis vykonává kontrolu nad Fondem prostřednictvím tohoto subjektu. Ačkoliv je společnost HB Reavis Investment Management S.à r.l. součástí Skupiny HB Reavis, musí brát při výkonu manažerské kontroly v podfondech v úvahu zájmy všech investorů (v žádném případě nesmí upřednostnit zájmy jen jednoho investora) a z toho důvodu je řízení podfondů Fondu striktně odděleno od řízení Skupiny HB Reavis.

Investoři do podfondů Fondu jsou komanditisty, kteří mají omezené hlasovací a kontrolní pravomoci, zatímco podfond je řízen a kontrolován komplementářem, HB Reavis Investment Management S.à r.l. K datu Základního prospektu byly v rámci Fondu zřízeny podfondy HB Reavis CE REIF a HB Reavis Global REIF.

Podfond HB Reavis CE REIF se od roku 2011 zaměřuje na investice do kancelářských a retailových nemovitostí třídy A a selektivně do logistických aktiv ve střední Evropě. Společnost při svém založení převedla pět realitních projektů v hodnotě 168 milionů EUR jako úvodní investici do podfondu HB Reavis CE REIF. Všechny tyto úvodní projekty v sektoru nemovitostí jako portfolia počátečního kapitálu (s výjimkou kancelářské budovy UNI-CC) byly realizovány v rámci developerské činnosti Skupiny HB Reavis. Počáteční investiční podíl Skupiny HB Reavis byl následně prodán externím investorům a aktuální podíl Skupiny HB Reavis v HB Reavis CE REIF je nižší než 5 %. Z tohoto

důvodu nejsou aktiva spravovaná fondem HB Reavis CE REIF, jakož i jeho majetek a závazky konsolidované v konsolidované účetní závěrce Skupiny HB Reavis.

Druhý podfond, HB Reavis Global REIF, byl založen v roce 2015 a v roce 2016 získal své první aktiva od Skupiny HB Reavis. Aktiva spravovaná fondem HB Reavis Global REIF, jakož i jeho majetek a závazky jsou konsolidovány v konsolidované účetní závěrce Skupiny HB Reavis z titulu toho, že Skupina HB Reavis je 100% investorem v tomto podfondě.

V září 2016 získala Skupina HB Reavis od NBS povolení správu alternativních investičních fondů a zahraničních alternativních investičních fondů pro svou slovenskou správcovskou společnost HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s. (**HB Reavis IM SK**). Toto povolení umožňuje spravovat alternativní investiční fondy a zahraniční alternativní investiční fondy v celé Evropské Unii přes hranice na základě evropského pasu. Neočekává se, že HB Reavis IM SK převezme správu Fondu v krátkodobém nebo dlouhodobém horizontu. Společnost HB Reavis IM SK založila maďarský alternativní investiční fond HB Reavis Real Estate Development Fund registrovaný Maďarskou národní bankou na základě rozhodnutí z dubna 2018, který vlastní projekt Agora.

K 30. červnu 2020 měl podfond HB Reavis CE REIF čtyři projekty s čistou hodnotou aktiv v hodnotě 140,7 milionů EUR, celkovým majetkem v hodnotě vyšší než 371,3 milionů EUR a vlastním kapitálem ve výši téměř 140 milionů EUR od přibližně 200 majetných jednotlivců a institucionálních investorů. K 30. červnu 2020 činila investice Skupiny HB Reavis v tomto podfondu 0,2 milionů EUR, což představuje méně než 5% podíl. Z tohoto důvodu Skupina HB Reavis nekonsoliduje investice tohoto podfondu ve svých finančních výkazech, ale vykazuje je jako investici v souladu s IFRS.

4.5 Přehled portfolia

4.5.1 Přehled portfolia nemovitostí Skupiny HB Reavis podle fáze výstavby

Stručný přehled portfolia

Skupina HB Reavis rozděluje své portfolio do tří fází na základě toho, v jakém stavu se daný projekt nachází. Projekty v portfoliu vytvářející příjmy jsou projekty, které jsou stavebně dokončeny a dostaly pravomocné kolaudační rozhodnutí o užívání. Projekty ve fázi výstavby jsou projekty, které mají vydané pravomocné stavební povolení a začala se výstavba budoucího projektu, respektive byly zahájeny bourací práce, kde je to nutné. Projekty ve fázi přípravy jsou projekty, které jsou ve fázi plánování a na kterých nebyly zahájeny stavební práce. Nacházejí se zde také projekty, které jsou v různých stádiích územních nebo stavebních povolení.

Následující tabulka znázorňuje stručný přehled portfolia Skupiny HB Reavis k 30. červnu 2020:

	Pronajímatelná plocha (tis. m²)	ERV⁴ (mil. EUR)	GDV⁵ (mil. EUR)		FMV⁶ (mil. EUR)
Portfolio generující příjmy	254	53	975		851
Portfolio ve fázi výstavby	348	93	1 933		1 020
Portfolio ve fázi přípravy	779	256	5 054		618
Celkem	1381	402	7 962		2 489

⁴ Odhadovaná hodnota nájmu

⁵ Hrubá hodnota rozvoje

⁶ Spravedlivá tržní hodnota

Portfolio generující příjmy

K 30. červnu 2020 Skupina HB Reavis vlastnila a spravovala 9 projektů vytvářejících příjmy ve čtyřech zemích, s celkovou pronajimatelnou plochou přibližně 254 200 m², průměrnou obsazeností 84 % a tržní hodnotou ve výši větší než 851 milionů EUR, přičemž postavila všechny projekty s výjimkou projektů H Business Centre, Centrum Bottova, a Kesmark. Projekt Centrum Bottova je určen pro další výstavbu, v důsledku čehož stávající výnosy z nájemného přestanou běžet po zahájení bouracích prací.

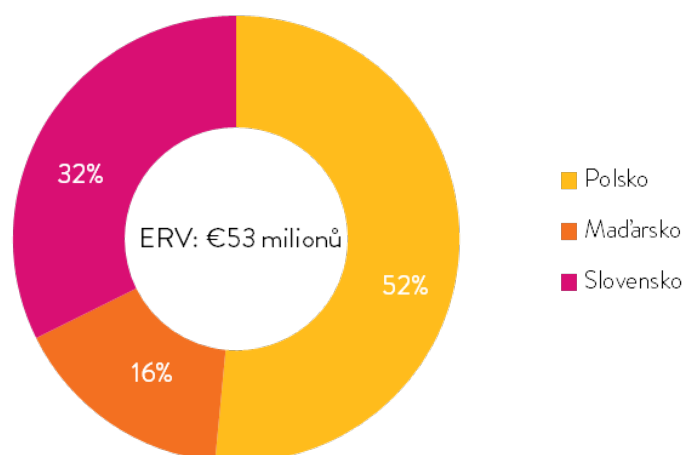
Následující tabulka znázorňuje portfolio vytvářející příjmy Skupiny HB Reavis podle projektů k 30. červnu 2020:

Projekt	Segment	Lokalita	Rok dokončení	Pronajimatelná plocha (tis. m ²)
Nivy Tower	kancelářský	Bratislava, Slovensko	2020	31,5
H Business Centrum	kancelářský	Bratislava, Slovensko	2007	7,8
Apollo BC II	kancelářský	Bratislava, Slovensko	2008	48,7
Centrum Bottova ⁽¹⁾	kancelářský	Bratislava, Slovensko	2017	6,2
Postepu 14	kancelářský	Varšava, Polsko	2015	34,5
Varso 1	kancelářský	Varšava, Polsko	2020	29,8
Varso 2	kancelářský	Varšava, Polsko	2020	44,2
Agora Tower	kancelářský	Budapešť, Maďarsko	2020	36,5
Kesmark	kancelářský	Budapešť, Maďarsko	2008	15,0
Celkem				254,2

Poznámka: Centrum Bottova je název současného projektu, který je určen na budoucí výstavbu projektu Nivy Lab.

V období od 1. července 2020 do data Základního prospektu Skupina zařadila projekt Agora Hub v Budapešti do portfolia generujícího příjmy. Ke dni Základního prospektu Skupina HB Reavis dokončila odprodej projektu Postepu 14 do rukou institucionálního investora CA Immobilien Anlagen AG.

Následující diagram poskytuje přehled o projektech, které jsou k 30. červnu 2020 zařazeny mezi portfolio Skupiny HB Reavis generující příjmy podle země a odhadované hodnoty nájemného projektu (ERV):



Poznámka: Odhadovaná hodnota nájemného (ERV) podle managementu za předpokladu úspěšné komercializace projektů.

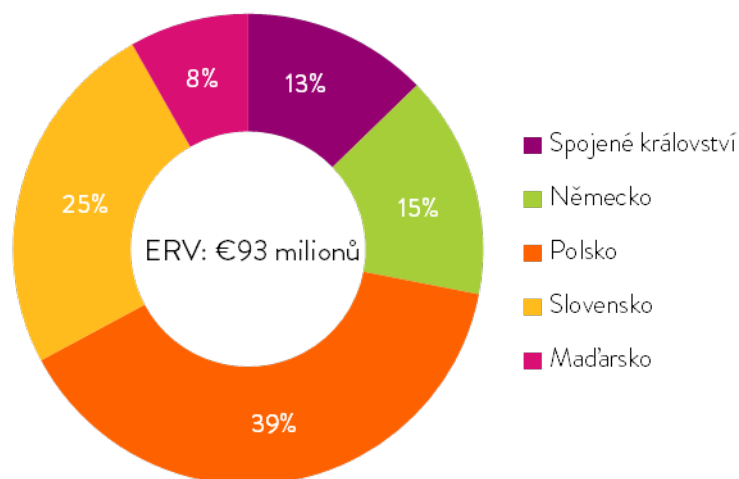
Portfolio projektů ve fázi výstavby

K 30. červnu 2020 měla Skupina HB Reavis 6 projektů ve fázi výstavbě v pěti zemích s celkovou pronajímatelnou plochou téměř 347 400 m² (po úspěšném dokončení projektů), jejichž dokončení se předpokládá v období let 2021 – 2022. Projekty mohou být po dokončení drženy Skupinou HB Reavis a pronajímány, nebo odprodány (přičemž Skupina HB Reavis předem nestanovila, které projekty budou drženy a které odprodány). Následující tabulka znázorňuje projekty Skupiny HB Reavis ve fázi výstavby k 30. červnu 2020:

Projekt	Segment	Lokalita	Plánované dokončení	Pronajímatelná plocha (tis. m ²)
Stanica Nivy	retail	Bratislava, Slovensko	2021	101,7
Agora Hub	kancelářský	Budapešť, Maďarsko	2020	34,8
Varso Tower	kancelářský	Varšava, Polsko	2022	69,8
Forest I - II	kancelářský	Varšava, Polsko	2021	79,4
DSTRCT	kancelářský	Berlín, Německo	2021	48,5
Bloom Clerkenwell	kancelářský	Londýn, Spojené království	2021	13,2
Celkem				347,4

V období od 1. července 2020 do období Základního Prosepektu Skupina HB Reavis dokončila výstavbu projektu Agora Hub v Budapešti a zařadila tento projekt do portfolia generující příjmy.

Následující diagram poskytuje přehled o projektech Skupiny HB Reavis, které jsou k 30. červnu 2020 ve fázi výstavby podle země a odhadované hodnoty nájemného projektů (ERV):



Poznámka: Odhadovaná hodnota nájemného (ERV) podle managementu za předpokladu úspěšné komercializace projektů.

Portfolio projektů ve fázi přípravy

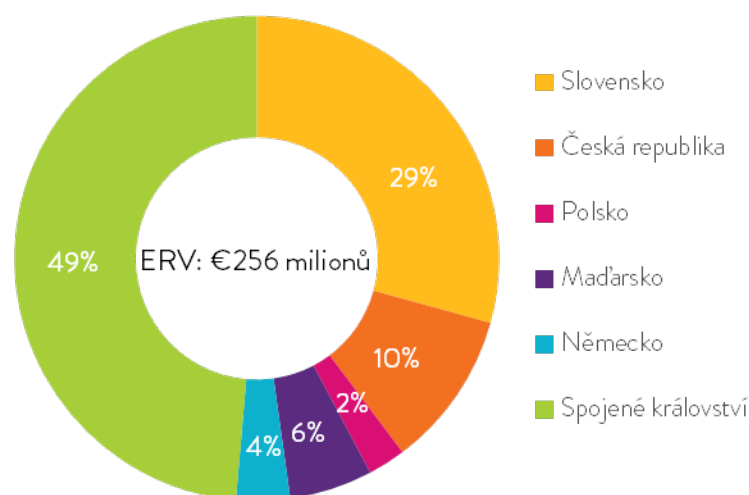
K 30. červnu 2020 měla Skupina HB Reavis v různých fázích plánování a v procesu získávání povolení 13 schémat s celkovou odhadovanou pronajimatelnou plochou (po získání územních rozhodnutí a stavebních povolení) více než 779 400 m² včetně velkých developerských projektů v Londýně (One Waterloo), v Budapešti (druhá fáze projektu Agora) a v Bratislavě (pokračování další fáze v Nivy zóně, jehož součástí jsou Smart City a projekt Nivy Port).

Následující tabulka uvádí projekty, které byly v přípravné fázi k 30. červnu 2020:

Projekt	Segment	Lokalita	Plánované dokončení	Pronajimatelná plocha (v tis. m ²)
Smart City	kancelářský	Bratislava, Slovensko	2023+	99,8
Nivy Port	kancelářský	Bratislava, Slovensko	2022	34,9
Nivy Lab	kancelářský	Bratislava, Slovensko	2023	34,8
Nivy Depo	kancelářský	Bratislava, Slovensko	2023+	23,5
Alfa Park	kancelářský	Bratislava, Slovensko	2025+	169,2
Forum BC II	kancelářský	Bratislava, Slovensko	2022+	16,7
Apollo Brno Office I-III	kancelářský	Brno, Česká republika	2025	101,9
Agora C – I-III	kancelářský	Budapešť, Maďarsko	2024	61,6

Projekt	Segment	Lokalita	Plánované dokončení	Pronajimatelná plocha (v tis. m ²)
Lodz	kancelářský	Lodž, Polsko	2022	40,4
One Waterloo	kancelářský	Londýn, Spojené království	2026	120,9
Worship Square	kancelářský	Londýn, Spojené království	2023	12,5
Dresden	kancelářský	Drážďany, Německo	2023	40,5
Museo	kancelářský	Praha, Česká republika	2022	22,7
Celkem				779,4

Následující diagram poskytuje přehled o projektech Skupiny HB Reavis, které jsou k 30. červnu 2020 ve fázi přípravy podle země a odhadované hodnoty nájemného projektů (ERV):



Poznámka: Odhadovaná hodnota nájemného (ERV) podle managementu za předpokladu úspěšné komercializace projektů.

4.5.2 Přehled portfolia nemovitostí Skupiny HB Reavis dle geografické polohy

Slovensko

Slovensko je domovským trhem Skupiny HB Reavis, kde k 30. červnu 2020 Skupina HB Reavis postavila a pronajala 15 kancelářských projektů, čtyři retailové projekty pod značkou Aupark a tři logistická centra, s celkovou pronajimatelnou plochou téměř 671 000 m². Většina z těchto projektů byla odprodána institucionálním investorům, jako jsou Unibail-Rodamco-Westfield, Heitman, Generali, NEPI Rockcastle a skupina Macquarie.

Skupina HB Reavis ke dni sestavení Základního prospektu vlastní a spravuje čtyři kancelářské projekty v Bratislavě: projekt Apollo Business Center II (kromě bloků F / G / H, které byly prodány v roce 2013

pojišťovací skupině Generali), a Nivy Tower, jakož i kancelářské projekty Centrum Bottova a H Business centrum (SP).

Skupina HB Reavis také provádí správu tří kancelářských projektů v Bratislavě pro realitní fond HB Reavis CE REIF: City Business Centre I-II, Twin City B a Twin City C a také provádí správu kancelářského projektu H Business Centre, ve kterém vlastní 50% podíl formou společného podniku (dále též **SP**) s lokálním partnerem.

K datu Základního prospektu byla v Bratislavě ve výstavbě retailová schéma s integrovaným terminálem Stanice Nivy. Výstavba projektu Stanice Nivy se začala v roce 2017 a dokončení se předpokládá v roce 2021. Kromě toho se Skupina HB Reavis nachází ve fázi plánování a získávání povolení v souvislosti s komplexem kancelářských prostor Smart City, projektem Alfa Park, projektem Nivy Port a projektem Forum Business Center II (všechny z nich budou kancelářské projekty v Bratislavě).

Následující tabulka znázorňuje projekty v rozvaze Skupiny HB Reavis na Slovensku (k 30. červnu 2020):

Projekt	Segment	Stav	Pronajímatelná plocha (v tis. m²)
Centrum Bottova	kancelářský	generující příjem	6,2
H Business Centrum	kancelářský	generující příjem	7,8
Apollo BC II	kancelářský	generující příjem	48,7
Stanica Nivy	retail	ve fázi výstavby	101,7
Nivy Tower	kancelářský	generující příjem	31,5
Smart City	kancelářský	v přípravné fázi	99,8
Forum BC II	kancelářský	v přípravné fázi	16,7
Nivy Port	kancelářský	v přípravné fázi	35,3
Nivy Lab	kancelářský	v přípravné fázi	34,8
Nivy Depo	kancelářský	v přípravné fázi	23,5
Alfa Park	kancelářský	v přípravné fázi	169,2
Celkem			574,8

Polsko

Skupina HB Reavis vstoupila na polský trh v roce 2008 a aktivity Skupiny HB Reavis se od začátku soustředili výlučně na kancelářské projekty v hlavním městě Varšavě. V roce 2017 však Skupina HB Reavis získala první kancelářský projekt mimo Varšavu, v Lodži, třetím největším polském městě podle počtu obyvatel.

Skupina HB Reavis ke dni sestavení Základního prospektu zrealizovala 10 kancelářských projektů ve Varšavě: Konstruktorska Business Centre (prodané v roce 2016), Gdanski Business Centre I – A, B (prodané v roce 2016) Gdanski Business Center II – C, D (prodané v roce 2018), Postepu 14 Business Centre, West Station I a West Station II (prodané v roce 2019), Varso 1 a Varso 2. Projekty West Station I a West Station II, které Skupina HB Reavis dokončila, byly před jejich prodejem vlastněné formou SP, z nichž zhruba 71 % vlastnila Skupina HB Reavis a zbývajících 29 % vlastnili Polské státní železnice.

Koncem roku 2016 zahájila Skupina HB Reavis výstavbu svého vlajkového projektu ve Varšavě – kancelářského komplexu Varso Place. Projekt sestává ze tří administrativních budov (Varso 1, Varso 2 a Varso Tower) s celkovou výměrou téměř 144 000 m² pronajimatelné plochy. K datu sestavení Základního prospektu byly budovy Varso 1 a Varso 2 dokončeny a uvedeny do provozu. Dominantou komplexu Varso Place bude 53 patrová kancelářská věž z dílny renomovaného architektonického studia Foster + Partners, která bude se svou výškou 230 m (310 m se stožárem) po dokončení nejvyšší budovou v Polsku a jednou z nejvyšších v Evropě.

Následující tabulka znázorňuje projekty v rozvaze Skupiny HB Reavis v Polsku (k 30. červnu 2020):

Projekt	Lokalita	Segment	Stav	Pronajimatelná plocha (v tis. m ²)
Postepu 14	Varšava	kancelářský	generující příjem	34,5
Varso Tower	Varšava	kancelářský	ve fázi výstavby	69,8
Varso 1	Varšava	kancelářský	generující příjem	29,8
Varso 2	Varšava	kancelářský	generující příjem	44,2
Forest I-II	Varšava	kancelářský	ve fázi výstavby	79,4
Lodž	Lodž	kancelářský	v přípravné fázi	40,4
Celkem				298,1

V období od 1. července 2020 do data Základního prospektu Skupina dokončila odprodej projektu Postepu 14 do rukou institucionálního investora.

Česká republika

K datu Základního prospektu Skupina HB Reavis zrealizovala v České republice dva logistické projekty: logistické centrum Lovosice (prodaný v roce 2017) a logistický projekt Air Cargo Ostrava Mošnov (prodaný v roce 2016); tři kancelářské projekty v Praze: projekt River Garden Office I (prodaný v roce 2014), projekt River Garden II / III (prodaný v roce 2016) a projekt Metronom Business Centre (prodaný v roce 2018); a jedno obchodní centrum pod značkou Aupark v krajském městě Hradec Králové (prodané v roce 2016 fondu HB Reavis CE REIF).

V současnosti připravuje Skupina HB Reavis v České republice výstavbu kancelářského projektu Apollo v Brně. Začátkem roku 2019 Skupina HB Reavis přehodnotila své obchodní aktivity v Praze a udělala strategické rozhodnutí odprodat jednotlivé projekty ve fázi plánování a získání povolení v českém hlavním městě, protože nespĺňovali kritérium velkých schémat, kam by Skupina HB Reavis chtěla primárně směřovat své obchodní aktivity. Skupina HB Reavis si nadále ponechává projekt v Brně, který splňuje dané kritérium a plánuje nadále provozovat a rozšiřovat svou co-workingovou

platformu v Praze. Skupina HB Reavis také aktivně spravuje projekt Aupark Hradec Králové pro fond HB Reavis CE REIF a bude monitorovat trh v České republice pro případné další akvizice, které by splnily kritérium velké schématu.

Následující tabulka znázorňuje projekty v rozvaze Skupiny HB Reavis v České republice (k 30. červnu 2020):

Projekt	Lokalita	Segment	Stav	Pronajimatelná plocha (v tis. m ²)
Museo	Praha	kancelářský	ve fázi prodeje	22,7
Apollo Brno Office 1-3	Brno	kancelářský	v přípravné fázi	101,9
Celkem				124,6

Maďarsko

Od svého vstupu na maďarský trh v roce 2007 se Skupina HB Reavis zaměřovala výhradně na kancelářské projekty v hlavním městě země Budapešti. Skupina HB Reavis v roce 2014 dokončila svůj první kancelářský projekt, Váci Corner Offices, který byl v roce 2016 prodán institucionálnímu investorovi.

V roce 2016 Skupina HB Reavis začala s výstavbou svého vlajkového projektu v Budapešti, kancelářského komplexu Agora, kde plánuje přímo v srdci administrativní zóny Váci corridor vybudovat více než 133 300 m² nových kancelářských prostor. Výstavba první fáze projektu Agora sestává ze dvou administrativních budov - Agora Hub a Agora Tower, spolu 71 300 m² pronajimatelné plochy. K datu sestavení Základního prospektu byly oba projekty dokončeny a uvedeny do provozu.

Následující tabulka znázorňuje projekty v rozvaze Skupiny HB Reavis v Maďarsku k 30. červnu 2020:

Projekt	Segment	Stav	Pronajimatelná plocha (v tis. m ²)
Agora Tower	kancelářský	generující příjem	36,5
Agora Hub	kancelářský	ve fázi výstavby	34,8
Agora C – I-III	kancelářský	v přípravné fázi	61,6
Kesmark	kancelářský	generující příjem	15,0
Celkem			147,9

V období od 1. července 2020 do období Základního prospektu Skupina HB Reavis zkompletovala výstavbu projektu Agora Hub v Budapešti a zařadila projekt do portfolia generující příjmy.

Spojené království

Skupina HB Reavis vstoupila na londýnský trh nemovitostí v roce 2013 akvizicí pozemku se starou kancelářskou budovou na ulici 33 King William Street v londýnské části City, přičemž součástí převzetí

pozemku bylo i povolení na výstavbu nového kancelářského projektu. Demolice stávající nemovitosti začala v létě 2014 a výstavba nové kancelářské budovy již pod názvem „33 Central“ byla spuštěna v létě roku 2015. Projekt „33 Central“ byl úspěšně dokončen a následně koncem roku 2017 odprodán bankovní skupině Wells Fargo.

Svůj dlouhodobý zájem o londýnský realitní trh potvrdila Skupina HB Reavis dalšími akvizicemi – v roce 2014 koupila svůj druhý projekt v Londýně na ulici 20 Farringdon Street, kde po demolici původního objektu byla postavena nová kancelářská budova, jejíž výstavba byla v dubnu 2018 dokončena. Projekt 20 Farringdon Street byl v květnu roku 2020 prodán do rukou soukromého investora. V roce 2016 pokračovala svou třetí akvizicí v Londýně koupí projektu Cooper & Southwark na ulici 61 Southwark Street. Projekt Cooper & Southwark byl prvním projektem Skupiny HB Reavis s rekonstrukcí, která byla dokončena v březnu 2018 a následně plně pronajata divizi Global Workplace Solutions mezinárodního realitního poradce CBRE. V červnu 2018 byl projekt Cooper & Southwark prodán zahraničnímu soukromému investorovi.

V květnu 2017 uskutečnila Skupina HB Reavis svou zatím největší akvizici v Londýně, když v bezprostřední blízkosti železniční stanice Waterloo v londýnské části South Bank, nejrůšnějšího železničního uzlu ve Spojeném království (který využívá každý rok zhruba 100 milionů lidí), koupila kancelářskou budovu Elizabeth House (známou také pod jménem One Waterloo). Na místě původní kancelářské budovy Elizabeth House se plánuje výstavba moderního kancelářského projektu, jehož dokončení se předpokládá do roku 2025.

V roce 2018 Skupina HB Reavis dokončila akvizici svého pátého projektu v Londýně, Bloom Clerkenwell. Akvizicí tohoto projektu Skupina HB Reavis získala prostory určené na výstavbu kancelářské budovy nad železniční tratí Crossrail (OSD) u stanice Farringdon, která se nachází v samotném centru čtvrti Clerkenwell v centrálním Londýně. Výstavba se nachází hned vedle nově vybudované stanice Farringdon, jejíž jedinečnost spočívá v její pozici. Jako na jediné stanici se tam bude křížovat železniční trať Crossrail (která se bude jmenovat linka Elizabeth), linky londýnského metra a Thameslink. Po otevření linky Elizabeth v roce 2021 se očekává, že to bude jedna z nejrůšnějších stanic ve Spojeném království. Začátkem roku 2019 se začala výstavba projektu Bloom Clerkenwell s plánovaným dokončením v roce 2021.

V roce 2020 Skupina HB Reavis uskutečnila akvizici projektu Quick & Tower House v Londýnské čtvrti Shoreditch, která je naplánována jako přestavba s odhadovanou pronajimatelnou plochou 12,500 m².

Následující tabulka znázorňuje projekty v rozvaze Skupiny HB Reavis ve Spojeném království (k 30. červnu 2020):

Projekt	Segment	Stav	Pronajimatelná plocha (v tis. m ²)
One Waterloo	kancelářský	v přípravné fázi	120,9
Bloom Clerkenwell	kancelářský	ve fázi výstavby	13,2
Worship Square	kancelářský	v přípravné fázi	12,5
Celkem			146,6

Německo

Po vytvoření silné pozice na trhu v regionu střední Evropy a na konkurenčním londýnském trhu se Skupina HB Reavis rozhodla pokračovat v mezinárodní expanzi. Po důkladném interním průzkumu bylo vybráno Německo jako další země, ve které bude Skupina HB Reavis působit, díky její pozitivním makroekonomickým výsledkům, politické stabilitě a pozitivní dynamice nabídky a poptávky pro kancelářské prostory v různých městech po celé zemi. Skupina HB Reavis zřídila svou německou pobočku v roce 2017 a v květnu 2018 dokončila akvizici svých prvních dvou německých projektů v Berlíně a v Drážďanech s předpokládanou pronajimatelnou plochou při dokončení (po úspěšném získání povolení a stavebním procesu) 48 500 m² v Berlíně a 40 500 m² v Drážďanech. Skupina HB Reavis spustila přípravné práce k zahájení výstavby projektu DSTRCT v Berlíně, s plánovaným dokončením v roce 2021.

Pro vytvoření dalších developerských projektů v Německu Skupina HB Reavis nadále aktivně sleduje a posuzuje další možnosti akvizice v několika německých městech (např. Berlín, Drážďany, Frankfurt nad Mohanem, Düsseldorf a Mnichov).

Následující tabulka znázorňuje projekty v rozvaze Skupiny HB Reavis v Německu k 30. červnu 2020:

Projekt	Lokalita	Segment	Stav	Pronajimatelná plocha (v tis. m ²)
DSTRCT	Berlín	kancelářský	ve fázi výstavby	48,5
Budapester Strasse	Drážďany	kancelářský	v přípravné fázi	40,5
Celkem				89,0

Ostatní trhy

S výraznou expozicí na trhu ve střední Evropě a kromě posílení své pozice ve Spojeném království a Německu plánuje Skupina HB Reavis v rámci své strategie další geografické diverzifikace po roce 2021 investovat na novém západoevropském trhu. Potenciální trhy zahrnují hlavní města Rakouska, Francie, Holandska (Rotterdam) a Irské republiky. Skupina HB Reavis v minulosti otevřela své pobočky v Záhřebu v Chorvatsku (2010 - 2014) a v Istanbulu v Turecku (2013 - 2017); pobočky na obou trzích však byly zavřeny bez jakýchkoliv investic do nemovitostí.

4.6 Společenská odpovědnost

Skupina HB Reavis se jako vedoucí společnost na trhu s nemovitostmi ve střední Evropě zavázala přispívat k regionální ekonomice a blahobytu místních obyvatel. Od jejího založení byla firemní společenská odpovědnost klíčovou součástí podnikání Skupiny HB Reavis. Skupina HB Reavis se jako jedna z prvních developerských skupin ve střední Evropě rozhodla uplatňovat pro své projekty environmentální standard BREEAM a je průkopníkem v označování budov pojmem "komfort" pro uživatele. Skupina HB Reavis se zavázala k rozvoji komunit a podporuje projekty týkající se umění a kultury, mládeže a sportu, vzdělávání, obnovy budov, jakož i životního prostředí.

Udržitelné budovy - nejkvalitnější řešení

Skupina HB Reavis jednoznačně vidí rostoucí poptávku klientů po udržitelných prostorách s energetickou efektivností provozních nákladů a nákladů na údržbu a odráží tento požadavek svým přístupem k udržitelnému rozvoji a nákladově efektivním způsobem, kterým integruje potřeby klientů do svých projektů.

Od opuštěných objektů po obytné prostory

Během své historie Skupina HB Reavis získala mnoho opuštěných a rozpadlých objektů a citlivě jejich rozvíjela tak, aby se znovu stali pulzujícími a užitečnými místy, kde mohou lidé žít a pracovat. V posledních letech Skupina HB Reavis změnila vzhled opuštěných objektů v pražském Karlíně. Jde o projekty River Garden Offices I a River Garden Offices II III, díky nimž získala ocenění. Ve Varšavě učinila totéž při projektech Konstruktorska Business Centre a Gdanski Business Centre. V Bratislavě Skupina HB Reavis udělala podobné změny při projektech Twin City, při kterém změnila velký, v minulosti rozpadlý objekt na nový, moderní multifunkční městský uzel. Podobné plány probíhají v rámci projektu Skupiny HB Reavis Agora v Budapešti, na pozemku o rozloze dva hektary na ulici Burakowska ve Varšavě i na současném projektu Elizabeth House při plánování nového projektu One Waterloo v Londýně.

Ekologizace a přijetí standardu BREEAM

Skupina HB Reavis si již dlouho uvědomuje odpovědnost stavět šetrně vůči životnímu prostředí. Z toho důvodu byla jedním z prvních developerů ve střední Evropě, která počínaje rokem 2011, začala certifikovat všechny své nové projekty v environmentálním standardu BREEAM (který je uznáván na celém světě jako reference pro udržitelné stavby a inovace).

Na všechny projekty Skupiny HB Reavis jsou již od stupně koncepčního návrhu přes realizaci až po uvedení do provozu aplikovány přísné požadavky tak, aby se docílila certifikace BREEAM New Construction Core & Shell minimálně na úrovni BREEAM Excellent. Mimoto Skupina HB Reavis od roku 2017 certifikuje i v systému BREEAM communities, a to v zóně Nové Nivy v Bratislavě, v zóně projektu Agora v Budapešti a na ulici Burakowska ve Varšavě. BREEAM Communities je metodou hodnocení, která se používá na zkvalitnění udržitelnosti a přátelskosti vůči okolí velkých developerských projektů. Zatímco běžná certifikace BREEAM posuzuje pouze jednu budovu, standard BREEAM Communities se zaměřuje na urbanistické celky v globálnější měřítku a sleduje jejich environmentální dopad na bezprostřední okolí.

Od února 2018 byla Skupina HB Reavis certifikovaná v ISO 14001 pro udržitelné řízení a zároveň vytvořila své vlastní standardy udržitelnosti, jako např. Kodex environmentálních postupů (eCopy) pro udržitelné postupy během výstavby. Skupina HB Reavis pravidelně posuzuje dostupné obnovitelné zdroje energie s nízkými nebo nulovými emisemi CO₂ a používá je ve svých projektech, jako jsou např. tepelná čerpadla a fotovoltaické panely s cílem omezit uhlíkovou stopu svých budov. Během demolic a stavebních prací se Skupina HB Reavis snaží recyklovat a neukládat na smíšené skládky alespoň 75 % svého odpadového materiálu. Skupina HB Reavis také uplatňuje program HB Reavis Internal Sustainability Program, jehož cílem je vést zaměstnance k ekologičtějšímu životnímu stylu snížením spotřeby energie, vody a uhlíkové stopy Skupiny HB Reavis. Tento program podporuje kancelářské postupy bez použití papíru, recyklaci, ochranu vody a energie. Kromě toho tento program podporuje udržitelnou dopravu zavedením firemních kol, podporou sdílených jízd a postupným nahrazením vozového parku za hybridní a elektrická vozidla. Počínaje rokem 2018, Skupina HB Reavis začala své projekty certifikovat i v americkém systému WELL Building Standard, který integrálně doplňuje BREEAM o požadavky na zdravé prostředí pro uživatele staveb.

Komfort v budovách Skupiny HB Reavis

Budovy mají významný vliv na kvalitu života, komfort a zdraví lidí, zejména v dnešní době „boje o talenty“. Ve skutečnosti je nezbytné, aby firmy poskytovaly pracovní prostory, které podporují zdraví a produktivitu zaměstnanců. Skupina HB Reavis považuje komfort za základ zdravého pracovního života a je přesvědčena, že tím, že poskytuje kvalitní prostředí, pomáhá svým klientům dosahovat jejich obchodní úspěchy prostřednictvím zdravějších, šťastnějších a angažovanějších zaměstnanců.

Začátkem roku 2017 Skupina HB Reavis informovala veřejnost o svém záměru získat na vybraných slovenských, českých a polských kancelářských projektech certifikaci WELL od institutu IWBI™

(International WELL Building Institute™). Certifikace WELL je prvním stavebním standardem zaměřeným na zlepšení zdraví lidí a jejich celkové pohody prostřednictvím inovativního přístupu při projektování, výstavbě a provozování komerčních budov.

V roce 2018 se Skupina HB Reavis stala prvním evropským developerem, který se připojil k Well Living Lab jako zakládající člen jeho světové aliance. Well Living Lab se sídlem v Rochesteru v Minnesotě je prvním vědeckým výzkumným centrem na světě, které analyzuje vztah mezi zdravím lidí, kvalitou života a vnitřním prostředím.

Varso Tower, vlajkový projekt kancelářských prostor Skupiny HB Reavis v centru Varšavy je prvním projektem v Europe, který získal předběžnou certifikaci WELL Core & Shell na úrovni Gold a cílem je získat certifikaci WELL Core & Shell po finálním ověření výsledků po předpokládaném dokončení v roce 2020.

Komunitní aktivity

Nadace HB Reavis, která byla založena v roce 2009, podporuje komunitní projekty navrhované, vybírané a realizované zaměstnanci Skupiny HB Reavis. Skupina HB Reavis považuje činnosti nadace za důležité poselství všem svým lidem a nadace je důkazem toho, že skupina HB Reavis vítá a podporuje široké spektrum dobrovolnických aktivit.

V roce 2017 Skupina HB Reavis oznámila svůj záměr zúčastnit se (prostřednictvím své nadace), spolu s městem Bratislava, revitalizace Náměstí svobody v Bratislavě, s cílem přeměnit veřejný prostor, který byl dlouho v dezolátním stavu, na bezpečné, důstojné a příjemné místo plné zeleně.

4.7 Úvěrové hodnocení Ručitele nebo jejich dluhových cenných papírů

Ručiteli ani jeho dluhovým cenným papírům nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

4.8 Významné změny struktury financování Ručitele

Od posledního finančního roku Ručitele nedošlo k žádné významné změně struktury financování Ručitele ani Skupiny HB Reavis.

4.9 Popis očekávaného financování činností Ručitele

Ručitel a Skupina HB Reavis plánuje financovat své aktivity různými formami externího financování přičemž půjde o kombinaci financování na projektové bázi (stavební a investiční bankovní úvěry) a financování na úrovni Skupiny HB Reavis (neprojektové bankovní úvěry, dluhopisy), jak je blíže popsáno v bodě 9.2 kapitoly VII tohoto Základního prospektu.

4.10 Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Ručitele, které mají podstatný význam při hodnocení jeho platební schopnosti

K datu Základního prospektu Ručitel neneviduje žádné nesplacené úvěry nebo půjčky poskytnuté ze strany třetích osob ani ručení za třetí osoby (tj mimo Skupiny HB Reavis) vydané Ručitelem, které by byly relevantní ve vztahu k posouzení platební schopnosti Ručitele, resp. schopnosti Ručitele splnit své závazky vyplývající z ručení za Dluhopisy.

Od Účetní závěrky Ručitele za 1H 2020 nenastaly žádné nové události významné pro vyhodnocení solventnosti Ručitele.

4.11 Významné investice

V období od 1. ledna 2018 do 30. června 2020 Skupina HB Reavis uskutečnila akvizice nových objektů a projektů pro potenciální budoucí výstavbu v celkové výši 228,1 milionů EUR. Kromě toho Skupina HB Reavis měla během stejného období náklady na výstavbu v souvislosti s investicemi do nemovitostí ve výši 895,7 milionů EUR. Kromě investic do akvizic a nákladů na výstavbu Skupina HB Reavis investovala přibližně 50 milionů EUR do strategického partnerství s CIC, kde získala menšinový podíl.

K 30. červnu 2020 měla Skupina HB Reavis smluvní závazky na nákup, výstavbu nebo rozvoj investičních nemovitostí ve výši 255,3 milionů EUR.

K datu Základního prospektu měla Skupina HB Reavis 5 projektů ve fázi výstavby ve čtyřech zemích s celkovou pronajímatelnou plochou více než 312 600 m² (po úspěšném dokončení projektů) a budoucí odhadovanou hrubou hodnotou rozvoje projektů (GDV) ve výši 1,8 miliardy EUR, které mají být dokončeny v letech 2021 - 2022 (i) na Slovensku Stanice Nivy, obchodní centrum o rozloze 70 000 m² s integrovaným podzemním terminálem (31 700 m²) ve středu největší centrální obchodní čtvrti Bratislavy (ii) v Polsku s projektem VARSO Tower, 230 metrů vysoké věže s pronajímatelnou plochou o rozloze téměř 70 000 m² a projektem Forest, který roste na místě bývalé industriální zóny Varšavy s předpokládanou pronajímatelnou plochou při dokončení 79 000 m² (iii) v Londýně s projektem Bloom Clerkenwell, který se nachází vedle stanice Farringdon s předpokládanou pronajímatelnou plochou při dokončení 13 000 m² (iv) a v Berlíně projekt DSTRCT s předpokládanou pronajímatelnou plochou při dokončení 48 500 m².

5 Organizační struktura

5.1 Hlavní akcionář Ručitele

K datu Základního prospektu je Ručitel přímo vlastněn a ovládán společností Kennesville Holdings Limited se sídlem na Kypru, jejíž konečným vlastníkem a ovládající osobou je pan Ivan Chrenko. Povaha ovládání Ručitele společností Kennesville Holdings Limited je dána vlastnictvím 100% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech Ručitele.

Konečný vlastník je v současnosti členem představenstva Ručitele. Přestože každodenní provozní řízení Skupiny HB Reavis vykonávají vedoucí zaměstnanci a liniový management, konečný vlastník se podílí na významných strategických rozhodnutích, jako jsou hlavní akvizice a prodeje nebo vstup na nové trhy.

Ručitel nepřijal žádná zvláštní opatření proti zneužití kontroly ze strany ovládající osoby. Opatření tak vyplývají z obecně závazných právních předpisů.

Emitentovi nejsou známy žádné mechanismy ani dohody, které by mohly vést ke změně ovládání Ručitele.

5.2 Postavení Ručitele ve Skupině HB Reavis

Ručitel je hlavní kontrolující společností konsolidované Skupiny HB Reavis. Proto Ručitel především skrze svou účast ve společnostech ze Skupiny HB Reavis je drží, spravuje a případně financuje a sám nevykonává žádnou významnou podnikatelskou činnost. Z tohoto důvodu je do významné míry závislý na příjmech z dividend, úvěrů a zápůjček poskytnutých dceřiným společnostem, přičemž tyto závisí na úspěšnosti podnikání jeho dceřiných společností.

Organizační struktura Skupiny HB Reavis je uvedena v části VI Informace o Emitentovi tohoto Základního prospektu.

6 Informace o trendech

Emitent prohlašuje, že neexistují žádné významné negativní změny vyhlídek Ručitele nebo Skupiny HB Reavis od data vypracování Účetní závěrky Ručitele za rok 2019 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu.

Emitent prohlašuje, že neexistují významné změny finanční výkonnosti Ručitele nebo Skupiny HB Reavis od 30. června 2020, tj. ode dne, ke kterému byla vypracována Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období 6 měsíců končící 30. června 2020 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu.

Emitentovi nejsou známy trendy, nejistoty, nároky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností měly mít podstatný negativní vliv na vyhlídky Ručitele nebo Skupinu HB Reavis, s výjimkou nejistot souvisejících s pandemií COVID-19. Celkový rozsah, v jakém bude pandemie COVID-19 do budoucna ovlivňovat podnikatelské, provozní a finanční výsledky Skupiny HB Reavis a Ručitele, bude záviset na mnoha faktorech, které Skupina HB Reavis ani Ručitel nemusí být schopni přesně předvídat, včetně vládních, podnikatelských, ale i individuálních kroků, které byly a jsou přijímány v reakci na pandemii COVID-19 a které mohou mít negativy vliv na hospodářskou činnost Skupiny HB Reavis a Ručitele. Z pohledu Skupiny HB Reavis se s ohledem na povahu předmětu její činnosti mohou negativní dopady projevit zejména sníženou poptávkou po pronájmu prostor v komerčních nemovitostech, snížením hodnoty tržních aktiv (nemovitostí) při oceňování či komplikovanějším prodejem vlastněných aktiv. Účinky pandemie COVID-19 mohou také zvýšit finanční náklady Skupiny HB Reavis a Ručitele nebo způsobit, že získání dodatečného financování a refinancování Skupiny HB Reavis a Ručitele může být složitější nebo dostupnější jen za méně výhodných podmínek (k tomuto dále viz část *“Riziko spojené s novým virovým onemocněním COVID-19“*).

Do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu měla pandemie COVID-19 následující negativní dopad na podnikání Skupiny HB Reavis:

Zpomalení leasingového trhu

- Za prvních šest měsíců roku Skupina HB Reavis pronajala celkové prostory 16 600 m² ve srovnání s téměř 85 000 m² s minulým rokem.
- Diskuse s potenciálními nájemci kancelářských prostor se zpomalily, protože většina nájemců odkládá rozhodnutí o stěhování na později.
- Diskuse s nájemci retailových prostor zejména v projektu Stanice Nivy si vyžádaly odložení otevření obchodního centra na rok 2021 v porovnání s plánovaným otevřením na podzim 2020.
- Diskuse s nájemci v kancelářských prostorách v portfoliu vytvářející příjmy nemělo výraznější negativní dopad.
- K datu Základního Prospektu je portfolio vytvářející příjmy pronajato na 84%

Zpoždění dostavby některých projektů

- Některé termíny plánovaných dokončení projektů se posunuly o několik měsíců zejména jako dopad vládních restriktivních rozhodnutí. Přesto Skupina HB Reavis dokončila 5 projektů v roce 2020 s celkovou pronajímatelnou plochou o rozloze téměř 177 tisíc m² s průměrnou váženou obsazeností 83 % a hrubou odhadovanou hodnotou po dokončení 897 miliónu EUR.
- Termíny zahájení výstavby projektů v portfoliu ve fázi plánování jsou momentálně odloženo na pozdější dobu.

Finanční výsledky

- Ručitel vykázal za období končící 30. června 2020 celkovou konsolidovanou čistou ztrátu 143.6 milionu EUR zejména jako důsledek pandemie Covid-19. Navzdory vykázané ztrátě, měl Ručitel ve své rozvaze k 30. červnu 2020, 189.8 milionu EUR peněžních prostředků a jejich ekvivalentů.

7 Prognózy nebo odhady zisku

Ručitel nečiní žádnou prognózu ani odhad zisku ve formátu splňujícím požadavky Nařízení o prospektu, proto se rozhodl je do Základního prospektu nezahrnout.

8 Správní, řídicí a dozorčí orgány

8.1 Manažeři Ručitele

Ručitel je akciová společnost (société anonyme) založená a existující podle práva Lucemburského velkovévodství. Ručitel je řízen představenstvem složeným z manažerů kategorie A, B a C. Za Ručitele jednají vždy dva manažeři kategorie A společně s jedním manažerem kategorie B nebo osoba / osoby, které byly Ručitelem pověřeny. Manažeři kategorie C nejsou výkonnými členy představenstva.

Pracovní adresou manažerů je sídlo 21 Rue Glesener, L-1631 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství.

Níže je přehled členů představenstva (manažerů) Ručitele ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

<u>Jméno manažera</u>	<u>Typ manažera</u>	<u>Datum vzniku funkce</u>	<u>Vzdělání, praxe a jiné relevantní informace</u>
Isabel Schellenberg	manažer A	31. leden 2019	Isabel Schellenberg vystudovala obor business administration na Technické univerzitě Chemnitz v Německu. Působila jako daňový poradce v pobočce PWC v Hamburku a jako vedoucí daňového oddělení realitní společnosti Akelius GmbH v Berlíně. V současnosti odpovídá za daňové oddělení Skupiny pro Německo a Lucembursko.
Joel Cárdenas San Martin	manažer A	1. únor 2020	Joel Cárdenas San Martin studoval právo na univerzitě v Madridu a právo a ekonomii na univerzitě Sorbonna v Paříži. Působil ve společnostech Deloitte, Knight Frank, Ernst & Young a Intertrust. V současnosti působí ve společnosti TMF Luxembourg S.A. na pozici Director Real Estate.
Melanie Koch	manažer A	1. leden 2019	Melanie Koch vystudovala právo v Německu. Od roku 2012 pracuje pro společnost TMF Luxembourg S.A., v současnosti na pozici Supervisor - Real Estate Department.
Neil Fleming Ross	manažer A	4. září 2018	Neil Fleming Ross získal vysokoškolský titul v oblasti obchodu na Edinburgh University ve Skotsku. Je členem Institutu autorizovaných účetních v Skotsku. V současnosti působí jako nezávislý manažer pro společnosti v oblasti real estate, a také jako ředitel pro významné evropské a americké penzijní a investiční fondy, které investují do segmentu nemovitostí. V minulosti působil například ve společnosti Sanne Group

Jméno manažera	Typ manažera	Datum vzniku funkce	Vzdělání, praxe a jiné relevantní informace
			(Luxembourg) S.A. na pozici ředitele, ve společnosti HERMES REIM v Londýně na pozici ředitele a ve společnosti Abu Dhabi Investment Authority, Spojené Arabské Emiráty na pozici Finančního manažera.
Rusu Liviu-Constantin	manažer A	23. březen 2020	Liviu Constantin Rusu studoval ekonomii na Bukurešti univerzitě ekonomických studií. Působil na oddělení auditu ve společnostech KPMG a EY v Rumunsku a následně ve společnosti EY v Lucembursku. V současnosti pracuje jako vedoucí účetního oddělení Skupiny HB Reavis v Lucembursku.
Pavel Trenka	manažer B	4. září 2018	Pavel Trenka vystudoval ekonomii na Ekonomické univerzitě v Bratislavě a na University of Rochester - William E. Simon Graduate School of Business Administration v USA. Před nástupem do Skupiny HB Reavis působil jako investiční bankéř v Bank Austria a jako Associate Partner v poradenské společnosti McKinsey & Company. V Skupině HB Reavis působí od roku 2007 se zaměřením na mezinárodní expanzi a strategii Skupiny HB Reavis. Od roku 2013 do března 2018 byl generálním ředitelem Skupiny HB Reavis.
Ivan Chrenko	manažer B	4. září 2018	Ivan Chrenko je podnikatelem a spoluzakladatelem Skupiny HB Reavis. Od roku 2010 působí ve funkci předsedy představenstva Ručitele. Od roku 1993 do října 2013 byl generálním ředitelem Skupiny HB Reavis. Je konečným vlastníkem Skupiny HB Reavis.
Marcel Sedlák	manažer B	4. září 2018	Marcel Sedlák vystudoval právo na Právnické fakultě Univerzity Komenského v Bratislavě. Od roku 2001 pracoval jako řídicí pracovník ve společnostech Skupiny HB Reavis. Před příchodem do Skupiny HB Reavis působil jako seniorní právník v přední slovenské advokátní kanceláři.
Marián Herman	manažer B	4. září 2018	Marián Herman vystudoval finanční management na Fakultě Managementu Univerzity Komenského v Bratislavě a finance na London Business School v Londýně. Od roku 1997 pracuje v oboru financí, investičního bankovníctví a investičního managementu. Před nástupem do Skupiny HB Reavis pracoval přes 10 let v Londýně pro ING Group, Deutsche Bank a RREEF Infrastructure. Od roku 2010 pracuje ve Skupině HB Reavis jako ředitel investičního managementu a prodeje a od roku 2014 jako finanční ředitel Skupiny HB Reavis. Od března 2018 je Marián Herman generálním ředitelem Skupiny HB Reavis.
Maarten J. Hulshoff	manažer C	4. září 2018	Maarten J. Hulshoff vystudoval ekonomii na Erasmus University of Rotterdam, v Nizozemsku. V současnosti působí jako člen představenstva společností Directors of Brit Insurance Holdings N.V., Damen Shipyards Group a Wilhelmina Aleida Foundation a je členem dozorčích rad společností Goedland a Westplan Investments. V minulosti působil na několika předních manažerských

<u>Jméno manažera</u>	<u>Typ manažera</u>	<u>Datum vzniku funkce</u>	<u>Vzdělání, praxe a jiné relevantní informace</u>
			pozicích, mimo jiné i jako generální ředitel společnosti Rodamco Europe NV a jako předseda představenstva společnosti NCM Holding (přejmenována na Atradius), jednoho ze tří největších pojistitelů úvěrového rizika na světě. Maarten začal pracovat ve Skupině HB Reavis v roce 2007.

8.2 Dozorčí rada Ručitele

Ručitel nemá zřízenou dozorčí radu, přičemž povinnost zřídit dozorčí radu Ručitel ve smyslu platných právních předpisů nevzniká.

8.3 Výkonný řídicí tým Skupiny HB Reavis

Kromě představenstva Ručitele je Skupina HB Reavis interně řízena výkonným řídicím týmem.

Výkonný řídicí tým je neformální (na rozdíl od představenstva) výkonná rada manažerů Skupiny HB Reavis, která vykonává každodenní řízení podnikání a provádění strategie Skupiny HB Reavis. Jeho souhlas je nutný i pro všechny akvizice a prodeje Skupiny HB Reavis. Nejvyšší výkonný řídicí tým sestává z následujících vedoucích pracovníků.

Marián Herman

Marián Herman pracoval jako finanční ředitel (CFO) Skupiny HB Reavis od roku 2014 do dubna 2019. V roce 2018 se stal generálním ředitelem (CEO) Skupiny HB Reavis a zároveň je manažerem B představenstva Ručitele. Marián Herman ve Skupině zastřešuje podnikatelské linie More a Symbiosy a odpovídá i za oddělení marketingu, HR, prodeje projektů a investičního managementu. Marián Herman vystudoval finanční management na Fakultě Managementu Univerzity Komenského v Bratislavě a finance na London Business School v Londýně. Před nástupem do Skupiny HB Reavis pracoval přes 10 let v Londýně pro ING Group, Deutsche Bank a RREEF Infrastructure.

Pracovní adresou Mariána Hermana je: Rue Glesener, L-1631 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství.

Peter Pecník

Peter Pecník byl jmenován finančním ředitelem Skupiny HB Reavis v listopadu 2020, kdy se stal odpovědným za řízení finančního oddělení (kromě divestic), controllingu, účetnictví, práva, daní a compliance. V roce 2008 nastoupil do Skupiny HB Reavis jako vedoucí financování externího dluhu na všech trzích, kde Skupina HB Reavis působila. Od října 2018 Peter Pecník působí i jako generální ředitel pro Polsko s odpovědností za všechny operace Skupiny HB Reavis v této zemi. Před vstupem do Skupiny HB Reavis pracoval na různých finančních pozicích v Tatra bance (člen skupiny Raiffeisen), v Evropské bance pro obnovu a rozvoj a v Deloitte Advisory v Bratislavě. Vystudoval Fakultu podnikového managementu Ekonomické univerzity v Bratislavě.

Pracovní adresou Petra Pecníka je: Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava, Slovenská republika.

Peter Čerešník

Peter Čerešník začal pracovat ve Skupině HB Reavis v roce 2016 a odpovídá za oddělení developmentu, zakázek, byznysového plánování, leasingu, IT a za podnikatelskou linii Origameo. Peter Čerešník v minulosti zastával vedoucí pozice v sektoru informačních technologií jako generální ředitel společnosti Exe a Country Manager ve společnosti Microsoft a SAS Institute.

Pracovní adresou Petra Čerešňáka je: Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava, Slovenská republika.

Pavel Jonczy

Pavel Jonczy začal pracovat ve Skupině HB Reavis v roce 2015. V současnosti je zodpovědný za produktový tým, stavební oddělení, oddělení nákupu a podnikatelské linie HubHub a Qubes. V minulosti pracoval v pražské pobočce společnosti McKinsey & Company především na mezinárodních projektech se zaměřením na B2B a B2C prodej, na operačních zlepšeních a firemních restrukturalizacích a na manažerských pozicích u výrobce oceli ArcelorMittal. Pavel Jonczy vystudoval obor Management na VŠB – Technické univerzitě Ostrava.

Pracovní adresou Pavla Jonczyho je: Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava, Slovenská republika.

8.4 Nevýkonný řídicí tým Skupiny HB Reavis

Na výkonný řídicí tým dohlíží nevýkonný řídicí tým, který poskytuje nezávislý externí pohled na obchodní činnosti a strategii Skupiny HB Reavis a účastní se schvalování strategických záležitostí, jako jsou velké akvizice a prodeje nebo vstup na nové trhy. Nevýkonný řídicí tým je neformální nevýkonná řada manažerů Skupiny HB Reavis a má tři členy:

Ivan Chrenko

Vizte výše stručný profil p. Chrenka.

Pavel Trenka

Pavel Trenka je bývalým generálním ředitelem Skupiny HB Reavis (říjen 2013 - březen 2018) a zároveň manažerem B Ručitele.

Maarten J. Hulshoff

Maarten J. Hulshoff je členem nevýkonného řídicího týmu od roku 2007, kdy nastoupil do Skupiny HB Reavis a zároveň je manažerem C Ručitele.

Martin Mikláš

Martin Mikláš je členem nevýkonného řídicího týmu od listopadu 2020. Předtím působil od dubna 2019 jako finanční ředitelem Skupiny HB Reavis.

8.5 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Neexistují žádné potenciální střety zájmů mezi povinnostmi manažerů Ručitele vůči Ručiteli, Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

9 Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Ručitele

Za roky končící 31. prosince 2019, 31. prosince 2018 vypracoval Ručitel konsolidované účetní závěrky podle IFRS ve znění přijatém Evropskou unií. Účetní závěrka Ručitele za rok 2019 a Účetní závěrka Ručitele za rok 2018 byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora tvoří součást účetních závěrek Ručitele.

Ručitel vypracoval i průběžnou neauditovanou konsolidovanou účetní závěrku za prvních šest měsíců roku 2020 k 30. červnu 2020 sestavenou podle IAS 34 (Účetní závěrka Ručitele za 1H 2020).

Všechny uvedené konsolidované účetní závěrky Ručitele jsou v tomto Základním prospektu zahrnuty odkazem, odkazy jsou uvedeny v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

9.1 Vybrané finanční údaje

Následující tabulka obsahuje vybrané finanční údaje konsolidovaných finančních výkazů Ručitele. Údaje k 31. prosinci 2019 vycházejí z Účetní závěrky Ručitele za rok 2019, údaje k 31. prosinci 2018 vycházejí z Účetní závěrky Ručitele za rok 2018. Údaje k 30. červnu 2020 a 30. červnu 2019 vycházejí z Účetní závěrky Ručitele za 1H 2020.

Údaje zde obsažené je třeba číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Základním prospektu.

Konsolidovaná rozvaha

	30. 6. 2020	30. 6. 2019	31. 12. 2019	31. 12. 2018
(v mil. EUR)				
AKTIVA				
Dlouhodobý majetek				
Investice do nemovitostí – využívané nebo volné	1 113,4	471,9	522,6	622,8
Investice do nemovitostí - rozestavěné	1 455,2	1 180,2	1 880,3	1 043,6
Investice do společných podniků	2,4	2,2	2,2	54,5
Pozemky, budovy a zařízení	8,5	6,2	4,8	9,3
Majetek z práva užívání	13,5	7,8	14,1	-
Nehmotný majetek	1,6	1	1,2	0,9
Finanční investice	27,4	53,8	27,4	51,8
Pohledávky a úvěr	6,3	2,2	3,6	9,2
Odložená daňová pohledávka	-	-	4,1	11,8
Ostatní stálá aktiva	4,6	4,9	6,0	9,4
Dlouhodobý majetek celkem	2 632,9	1 730,2	2 466,3	1 813,3
Oběžná aktiva				
Majetek klasifikovaný jako určený k prodeji	-	668,1	334,3	271,2
Zásoby	0,4	0,4	0,4	0,4
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	72,5	67,2	78,1	72,4
Ostatní majetek	30,5	21,4	46,1	20,3
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	189,8	155,9	115,1	172,3
Oběžná aktiva celkem	293,2	913,0	574,0	536,6
AKTIVA CELKEM	2 926,1	2 643,2	3 040,3	2 349,9
PASIVA				
VLASTNÍ KAPITÁL				
Základní kapitál (30000 akcií v nominální hodnotě 1 EUR za akcii)	-	-	-	-
Emisní ážio	392,4	415,9	402,5	455,9
Nerozdělený zisk	1 054,7	973,1	1 198,3	831,8
Rezerva z přeceněného majetku převedená na nemovitosti v reálné hodnotě	3,8	3,8	3,8	3,8
Rezerva z kurzových rozdílů	(76,3)	(42,1)	(11,3)	(33,4)
Vlastní jmění připadající na vlastníky Ručitele	1 374,6	1 350,7	1 593,3	1 258,1
Podíl menšinových vlastníků	0,1	-	0,1	-
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM	1 374,7	1 350,7	1 593,4	1 258,1
ZÁVAZKY				
Dlouhodobé závazky				
Úvěry a půjčky	986,2	518,0	728,9	614,4
Odložený daňový závazek	93,1	84,9	133,4	79,3
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	23,1	14,9	25,2	15,2
Závazky z nájmu	68,4	57,5	68,8	-
Dlouhodobé závazky celkem	1 170,8	675,3	956,3	708,9
Krátkodobé závazky				
Závazky přímo související s majetkem určeným k prodeji	-	347,4	177,7	158,8
Úvěry a půjčky	234,9	170,7	192,4	133,2
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	133,7	89,1	106,7	85,9
Závazky z nájmu	8,4	5,2	7,5	-
Výnosy budoucích období	3,6	4,8	4,5	5,0
Splatná daň z příjmů	-	-	1,8	-
Krátkodobé závazky celkem	380,6	617,2	490,6	382,9
ZÁVAZKY CELKEM	1 551,4	1 292,5	1 446,9	1 091,8
PASIVA CELKEM	2 926,1	2 643,2	3 040,3	2 349,9

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

	Za období končící 30. června		Za období končící 31. prosince	
	2020	2019	2019	2018
(v mil. EUR)				
Pronájem a podobný příjem z investic do nemovitostí	23,2	30,9	60,6	62,1
Přímé provozní náklady na investice do nemovitostí	(13,2)	(14,7)	(26,4)	(24,1)
Čistý provozní zisk z investic do nemovitostí	10,0	16,2	34,2	38,0
Zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	(103,8)	183,6	519,4	194,8
Podíl na zisku nebo ztrátě společných podniků	(0,1)	(7,7)	(7,7)	10,0
Výsledek z prodeje dceřiných společností	(7,8)	1,5	3,0	21,8
Výsledek z prodeje společných podniků	-	17,1	23,7	-
Ostatní provozní zisk	3,4	4,0	8,7	7,2
Výnosy ze stavebních zakázek	12,0	11,5	22,8	21,9
Stavební služby	(7,1)	(8,9)	(19,6)	(22,3)
Zaměstnanecké požitky	(12,3)	(12,1)	(25,1)	(25,7)
Odpisy a amortizace	(2,9)	(2,6)	(5,3)	(2,5)
Přecenění investice do přidruženého podniku	-	-	(27,1)	-
Ostatní provozní náklady	(17,1)	(11,1)	(40,2)	(45,3)
Provozní zisk	(125,7)	191,5	486,8	197,9
Úrokový výnos vypočítaný metodou efektivní úrokové sazby	0,3	1,0	1,9	1,2
Nákladové úroky	(18,6)	(15,8)	(33,3)	(33,2)
Kurzové zisky/(ztráty), netto	(22,5)	3,2	0,6	(8,5)
Zisky/(ztráty) z finančních derivátů	(12,6)	2,5	6,8	(3,7)
Ostatní finanční výnosy	0,1	-	0,4	0,3
Ostatní finanční náklady	(3,7)	(1,8)	(6,5)	(2,4)
Finanční náklady, netto	(57,0)	(10,9)	(30,1)	(46,3)
Zisk před zdaněním	(182,7)	180,6	456,7	151,6
Splatný daňový náklad	-	-	(7,6)	(2,0)
Odložený daňový náklad	-	-	(82,6)	(29,5)
Daň z příjmů	39,1	(39,3)	(90,2)	(31,5)
Čistý zisk za účetní období	(143,6)	141,3	366,5	120,1
Ostatní souhrnný zisk/(ztráta)				
<i>Položky, které mohou být následně překlasifikované do výkazu zisků a ztrát:</i>				
Přepočtení zahraničních transakcí na měnu prezentace	(69,3)	2,4	28,8	(10,6)
Přepočtení zahraničních transakcí na zisk/ztrátu při ztracení kontroly nad dceřinými společnostmi nebo splacení kapitálu dceřiných společností	4,3	0,2	4,6	(7,4)
Přepočtení zahraničních transakcí překlasifikovaných do zisku/ztráty při prodeji společných podniků	-	(11,3)	(11,3)	-
<i>Položky, které nemohou být následně překlasifikované do výkazu zisků a ztrát:</i>				
Celkový ostatní souhrnný zisk/ztráta	(65,0)	(8,7)	22,1	(18,0)
Celkový souhrnný výsledek za účetní období	(208,6)	132,6	388,6	102,1
Čistý zisk připadající na:				
Vlastníky Ručitele	(143,6)	141,3	366,5	120,1
Vlastníky menšinových podílů	-	-	-	-
Zisk za období	(143,6)	141,3	366,5	120,1
Celkový souhrnný výsledek připadající na:				
Vlastníky Ručitele	(208,6)	132,6	388,6	102,1
Vlastníky menšinových podílů	-	-	-	-
Celkový souhrnný výsledek za účetní období celkem	(208,6)	132,6	388,6	102,1

Konsolidovaný přehled o peněžních tocích

	Za období končící 30. června		Za období končící 31. prosince	
	2020	2019	2019	2018
(v mil. EUR)				
Peněžní toky z provozní činnosti				
Zisk před zdaněním	(182,7)	180,6	456,7	151,6
<i>Úpravy o:</i>				
Odpisy a amortizaci	2,9	2,6	5,3	2,5
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	103,8	(183,6)	(519,4)	(194,8)
(Zisk)/ztráta z prodeje dceřiných společností	7,8	(1,5)	(3,0)	(21,8)
Podíl na ztrátě společných podniků	0,1	7,7	7,7	(10,0)
Výsledek ze ztráty společných podniků	-	(17,1)	(23,7)	-
Úrokový výnos vypočítaný metodou efektivní úrokové sazby	(0,3)	(1,0)	(1,9)	(1,2)
Nákladové úroky	18,6	15,8	33,3	33,2
Přecenění investice do přidruženého podniku	-	-	27,1	-
Nerealizované kurzové (zisky)/ztráty	22,5	(3,4)	(10,6)	8,3
Nerealizované (zisky)/ztráty z finančních derivátů	11,4	(1,0)	(4,9)	5,9
Peněžní toky z provozní činnosti před změnou stavu pracovního kapitálu	(15,9)	(0,9)	(33,4)	(26,3)
<i>Změna stavu pracovního kapitálu:</i>				
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek	25,8	3,2	(34,3)	18,1
Zvýšení/(snížení) pohledávek z obchodního styku a ostatních závazků	25,6	3,1	31,3	(2,5)
Peněžní toky z transakcí	35,5	5,4	(36,4)	(10,7)
Zaplacené úroky	(15,0)	(12,0)	(28,1)	(31,9)
Daně z příjmů zaplacené	(4,4)	-	(4,4)	(1,8)
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	16,1	(6,6)	(68,9)	(44,4)
Peněžní toky z investiční činnosti				
Nákup pozemků, budov a zařízení	(0,2)	(3,5)	(4,1)	(2,7)
Akvizice majetku k užívání	-	(0,2)	-	-
Příjmy z prodeje společného podniku	-	49,7	56,3	-
Půjčky splacené spřízněnými stranami	-	-	-	23,3
Nákup investičních nemovitostí	(70,3)	-	-	(127,1)
Stavební náklady související s investicemi do nemovitostí	(233,0)	(184,9)	(420,9)	(223,4)
Příjmy z prodeje dceřiných společností očištěné o peněžní prostředky prodaných dceřiných společností	106,2	40,0	52,5	169,7
Akvizice finančních investic	-	(1,7)	(1,7)	(49,8)
Akvizice nehmotného majetku	(0,7)	(0,2)	(0,7)	(0,6)
Příjmy ze zbavení se svých prostor a zařízení	0,2	0,4	1,0	1,2
Zvýšení investic společných podniků	(0,3)	-	-	-
Dividendy obdržené ze společných podniků	-	-	-	10,1
Peněžní prostředky, s nimiž nelze volně disponovat	(2,6)	(4,5)	(1,3)	(0,6)
Čisté peněžní toky (použité pro)/z investiční činnosti	(200,7)	(104,9)	(318,9)	(199,9)
Peněžní toky z finanční činnosti				
Příjmy z úvěrů a půjček	312,5	148,9	493,2	294,4
Splátky úvěrů a půjček	(54,5)	(16,0)	(98,9)	(109,1)
Splátky jistiny z nájemních závazků	(3,2)	-	(5,6)	-
Distribuce vlastníkům	(5,6)	(29,1)	(53,4)	(46,9)
Čisté peněžní toky použité z/(použité pro) finanční činnost	249,2	103,8	335,3	138,4
Čisté (snížení)/zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	64,6	(7,7)	(52,5)	(105,9)
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	118,5	173,8	171,0	276,9
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	183,1	166,1	118,5	171,0
<i>Odsouhlasení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů:</i>				
Peněžní prostředky, s nimiž nelze volně disponovat	6,7	4,5	4,1	2,8
Peněžní prostředky v rámci dlouhodobého majetku držení na prodej	-	(14,7)	(7,5)	(1,5)

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty v rozvaze na konci období	189,8	155,9	115,1	172,3
---	--------------	--------------	--------------	--------------

Provozní zisk / ztráta

	Za období končící 30. června		Za období končící 31. prosince	
	2020	2019	2019	2018
(v mil. EUR)				
Provozní zisk	(125,7)	191,5	486,8	197,9

Čistý finanční dluh

	30. 6. 2020	30. 6. 2019	31. 12. 2019	31. 12. 2018
(v mil. EUR)				
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky celkem plus krátkodobé závazky celkem mínus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty)	1 361,6	1 811,9	1 331,8	919,5

Čisté peněžní toky z provozní, finanční a investiční činnosti

	Za období končící 30. června		Za období končící 31. prosince	
	2020	2019	2019	2018
(v mil. EUR)				
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	16,1	(6,6)	(68,9)	(44,4)
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	249,2	103,8	335,3	138,4
Čisté peněžní toky (použité pro)/z investiční činnosti	(200,7)	(104,9)	(318,9)	(199,9)

9.2 Přehled finančních závazků Ručitele

V souladu s běžnou praxí v sektoru nemovitostí využívá Skupina HB Reavis na financování svých developerských aktivit různé externí formy financování, přičemž jde o kombinaci financování na projektové bázi (stavební a investiční bankovní úvěry) a financování na úrovni skupiny (neprojektové bankovní úvěry, dluhopisy).

Stavební úvěry se poskytují na financování / refinancování části stavebních nákladů projektu a obvykle se pohybují na úrovni 60 % - 75 % z celkových investičních nákladů projektu. Splatnost stavebního úvěru závisí na době výstavby příslušného projektu a po dokončení projektu a jeho komercializaci (pronájem prostor a následná stabilizace peněžního toku projektu) bývá stavební úvěr nahrazen investičním úvěrem (obvykle jde o automatický proces předem dohodnutý s financující bankou (bankami)), kde po splnění určitých podmínek týkajících se projektu proběhne automatické refinancování prostředků poskytnutých formou stavebního úvěru investičním úvěrem (tj. konverze úvěru). Kromě toho, vzhledem ke skutečnosti, že projekt ve fázi výstavby negeneruje žádné příjmy, stavební úvěr se obvykle neodepisuje a finanční náklady spojené se stavebním úvěrem (poplatky, úroky) se obvykle nevyplácejí v hotovosti, ale jsou místo toho kapitalizované do jistiny stavebního úvěru.

Investiční úvěry se pohybují na úrovni 60 % - 75 % z celkové tržní hodnoty projektu a v souladu s tržními postupy mají obvykle kratší splatnost (okolo 5 let) v porovnání s ekonomickou životností financovaných nemovitostí, jelikož více odrážejí obvyklou dobu platnosti nájemních smluv. Investiční úvěry se průběžně splácejí formou pravidelných splátek jistiny úvěru a obvykle končí k termínu splatnosti jednorázovými splátkami ve výši 80 % - 90 % z původní výše úvěru, které jsou předmětem další prolongace, resp. refinancování.

Skupina HB Reavis nastavuje projektové financování tak, aby udržela převážnou většinu financování na projektové bázi bez ručení poskytnutého jinými společnostmi ze Skupiny HB Reavis, resp. jen se striktně limitovaným ručením (např. ručení za případné překročení nákladů v případě stavebních úvěrů). Každý realitní projekt Skupiny HB Reavis je ve vlastnictví účelové společnosti (projektové společnosti) a Skupina HB Reavis se snaží nastavovat financování jednotlivých projektů tak, aby byl každý projekt samofinancovatelný (to znamená, aby výše a podmínky projektového financování odrážely ekonomické

možnosti a generované příjmy daného projektu), a aby případný problém s financováním na úrovni projektové společnosti neměl bezprostřední dopad na zbývající část Skupiny HB Reavis (vyhrazení finančních prostředků). Příslušné financování projektů je obvykle zajištěno majetkem příslušné projektové společnosti.

Stavební a investiční úvěry jsou zajištěny majetkem v rámci portfolia generujícího příjmy a projektů ve výstavbě. K 30. září 2020, byly všechny projekty zajištěny v prospěch věřitele v rámci portfolia generujícího příjmy z průměrným LTV 39 % a všechny projekty v rámci portfolia ve výstavbě s výjimkou Bloom Clerkenwell v Londýně s průměrným LTV 31 %.

Do určité míry Skupina HB Reavis získává financování i na skupinové úrovni, které se netýká přímo projektů. Takové skupinové financování se získává zejména ve formě dluhopisů a neprojektových bankovních úvěrů. Takový dluh je standardně zajištěn jen ručením ze strany Ručitele, přičemž použití prostředků z takového financování není omezeno na konkrétní účel. Obvykle slouží k financování dřívějších fází investic do projektů Skupiny HB Reavis v přípravné fázi a fázi výstavby (před tím, než je nahrazeno typickým projektovým financováním) nebo na akvizice nových projektů. Takový dluh je obvykle omezen smluvními podmínkami na úrovni Skupiny HB Reavis, jakou jsou celkové zadlužení, zajištěné zadlužení a poměr hotovosti k celkovým aktivům (tj. minimální likvidita). Přehled plnění smluvních podmínek za uplynulé období je znázorněn v následující tabulce:

	2018	2019	30. červen 2020	Kovenant
Poměr konsolidované zadluženosti	38,0 %	36,4 %	42,9 %	55 %
Poměr konsolidované zajištěné zadluženosti	20,7 %	20,0 %	27,5 %	47,5 %
Poměr mezi hotovostí a majetkem	7,4 %	4,0 %	6,5 %	2,5 %

Poznámka:

(1) Do výpočtu poměru mezi hotovostí a majetkem se započítává i hotovost entit které jsou k datu výpočtu zařazeny jako majetek držení k prodeji

K 30. červnu 2020 činily dluhopisy vydané Skupinou HB Reavis 28 % z celkového externího financování Skupiny HB Reavis. Přehled externího financování Skupiny HB Reavis (v milionech EUR) a přehled zbytkové doby do splatnosti jednotlivých zdrojů externího financování (kromě dluhů souvisejících se společnými podniky) Skupiny HB Reavis jsou uvedeny v následujících tabulkách:

Typ financování	Nesplaceno k 30. červnu 2020 ⁽¹⁾		% celkové nesplacené sumy				Celkem
	Do 12 měsíců	12 – 24 měsíců	24 - 36 měsíců	36 - 48 měsíců	48 - 60 měsíců	>60 měsíců	
Stavební bankovní úvěry			486				39,4 %
Investiční bankovní úvěry			129				10,5 %
Neprojektové bankovní úvěry			273				22,2 %
Dluhopisy zajištění kolaterálem			75				6,1 %
Dluhopisy zajištění ručitelským prohlášením			269				21,8 %
Celkem			1232				100 %
			<i>(milióny eur)</i>				
Dluhopisy	69	109	0	31	15	120	344
Bankovní úvěry	162	188	125	105	142	166	888
Celková výše úvěrového a dluhopisového financování v rozvaze Skupiny k 30. červnu 2020 ⁽¹⁾	232	296	125	136	157	286	1232

Poznámka:

(1) Podle interních zdrojů Skupiny HB Reavis. Dluhopisy vydané v jiné měně než EUR byly přepočítány do EUR na základě měnového kurzu příslušného měnového swapu (*cross currency interest rate swap*), který byl použit při konverzi výtěžku z emise příslušných dluhopisů do měny a ne podle IFRS metodiky, a také nezohledňuje úroky a poplatky časově rozlišené ke dni rozvahy což představuje rozdíl 1,1 milionů EUR vůči IFRS. Výška bankovních úvěrů nezohledňuje dopad konverze měny, úvěry ve společných podnicích, které nejsou konsolidovány v rámci Skupiny HB Reavis, a také nezohledňuje úroky a poplatky časově rozlišené ke dni rozvahy což představuje rozdíl voči metodice IFRS ve výši 11,9 milionů EUR.

(2) 105 milionů EUR vykázaných jako splatné do 12 měsíců podléhají 10 až 12 měsíční výpovědní lhůtě ze strany věřitele. K datu Základní prospektu, nebyla žádná výpověď doručena žádné společnosti v rámci Skupiny HB Reavis čímž se automaticky prodloužila předpokládaná nejdřívejší možnost splatnosti tohoto dluhu do období 12-24 měsíců.

10 Soudní a rozhodčí řízení

Podle informací dostupných Emitentovi ke dni sestavení Základního prospektu, Ručitel není a za období posledních 12 měsíců nebyl účastníkem žádného vládního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný negativní dopad na finanční situaci Ručitele a / nebo Skupiny HB Reavis.

11 Významná změna finanční pozice Ručitele a Skupiny HB Reavis

Od 30. června 2020, tedy data, ke kterému byla sestavena a zveřejněna Účetní závěrka Ručitele za 1H 2020 do sestavení Základního prospektu, došlo k níže uvedeným změnám ve finanční situaci Ručitele, respektive Skupiny HB Reavis, které by se daly hodnotit jako významné:

V období od 1. července 2020 do 30. září 2020 tedy data, kdy Ručitel zveřejnil svou průběžnou konsolidovanou účetní závěrku čerpala Skupina HB Reavis 45,5 milionů EUR z nevyčerpaných úvěrů ke dni 30. června 2020 a dalších 15 milionů EUR nových úvěrů. Skupina HB Reavis rovněž splatila půjčky v celkové výši 32,4 milionů EUR a vydala novou tranši dluhopisů ve výši 15 milionů EUR.

Kromě uvedených transakcí nedošlo v období od sestavení Účetní závěrky Ručitele za 1H 2020 k významným změnám ve finanční situaci Ručitele, resp. Skupiny HB Reavis.

12 Významné smlouvy

V rámci běžné podnikatelské činnosti společnosti Skupiny HB Reavis uzavírají smlouvy týkající se převzetí nebo nabytí nových aktiv, smlouvy o externím bankovním financování, resp. o vydání dluhopisů a smlouvy o prodeji aktiv nebo podílů v projektových společnostech třetím stranám. Dále společnosti ve Skupině HB Reavis v rámci své běžné činnosti uzavírají smlouvy o dílo nebo o provedení stavebních dodávek v rámci výstavby realizovaných projektů, nájemní smlouvy, smlouvy o správě nemovitostí, pojistné smlouvy platné během výstavby a týkající se pojištění majetku a smlouvy o poskytování různých služeb a jiné smlouvy související s realitní developerskou činností.

Kromě výše uvedeného si Emitent není vědom žádné významné smlouvy v rámci Skupiny HB Reavis, kromě smluv uzavřených v rámci běžné podnikatelské činnosti Skupiny HB Reavis. Ručitel nemá uzavřeny jiné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároků, které by byly podstatné pro schopnost Ručitele plnit závazky vyplývající z Ručitelského prohlášení.

13 Zveřejněné dokumenty

Plné znění Účetní závěrky Ručitele za rok 2018 (včetně zprávy nezávislého auditora), Účetní závěrky Ručitele za rok 2019 (včetně zprávy nezávislého auditora), Účetní závěrky Ručitele za 1H 2020 a Ručitelského prohlášení jsou dostupné na internetových stránkách Emitenta, uvedených v kapitole Informace začleněné odkazem po dobu 10 let.

Stanovy Ručitele jsou k nahlédnutí na internetových stránkách Emitenta <https://hbreavis.com/bond/hbreavisfinanceczii>.

VIII. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

GUARANTEE

ve vztahu k

in relation to

HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

WHEREAS:

- (A) **HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.**, se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 094 96 700, LEI: 31570044I9YX7ED65G94, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 337101 (**Emitent**) hodlá na českém kapitálovém trhu založit dluhopisový program v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 2.000.000.000 Kč umožňující vydání a veřejnou nabídku seniorních dluhopisů zajištěných ručením (**Dluhopisy**);

*HB Reavis Finance CZ II, s.r.o., with its registered office at Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Czech Republic, identification number 094 96 700, LEI: 31570044I9YX7ED65G94, registered in the Commercial Register, file number C 337101 kept by the Municipal Court in Prague (the **Issuer**) intends to establish a bond programme on the Czech capital market in the maximum aggregate nominal value of the outstanding bonds CZK 2,000,000,000,000 enabling issuance and public offering of senior bonds secured by a guarantee (the **Bonds**);*

- (B) Dle společných emisních podmínek Dluhopisů (**Společné emisní podmínky**) mají být Dluhopisy zajištěny ručením **HB Reavis Holding S.A.**, akciové společnosti (*société anonyme*), založené a existující podle práva Lucemburského velkovévodství, se sídlem 21 rue Glesener, L-1631 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsané v registru obchodu a společností (*Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) pod číslem B-156287 (**Ručitel**); a

*Under the joint terms and conditions of the Bonds (the **Joint Terms and Conditions**) the Bonds are to be secured by a guarantee provided by **HB Reavis Holding S.A.** a public limited liability company (*société anonyme*) incorporated and existing under the laws of the Grand Duchy of Luxembourg, with its registered office at 21 rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, and registered with the Register of Commerce and Companies (*Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) under number B-156287 (the **Guarantor**); and*

- (C) Ručitel hodlá zajistit dluhy Emitenta z Dluhopisů tímto ručitelským prohlášením (**Ručitelské prohlášení**);

*The Guarantor intends to secure the debts of the Issuer arising from the Bonds by this guarantee (the **Guarantee**);*

Ručitel činí následující

The Guarantor provide this

1 RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ (GUARANTEE)

- 1.1 Za podmínek článku 2 níže se Ručitel podle ustanovení § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (**Občanský zákoník**) neodvolatelně, absolutně a bezpodmínečně zavazuje uspokojit Zajištěné dluhy (jak jsou definovány níže) na základě písemné výzvy příslušného

Vlastníka dluhopisů (jak je tento pojem definován níže), případně jeho oprávněného zástupce, pokud je Emitent nesplní řádně a včas.

*Subject to terms under Clause 2 below, the Guarantor, in accordance with Section 2018 et seq. of Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code, as amended (the **Civil Code**), irrevocably, absolutely and unconditionally undertakes, based on a written demand from a relevant Bondholder (as defined below) or, as the case may be, its representative to repay the Secured Debts (as defined below), if the Issuer fails to pay the Secured Debts duly and timely.*

Pro účely tohoto Ručitelského prohlášení se **Zajištěnými dluhy** rozumí následující dluhy Emitenta vůči vlastníkům Dluhopisů (každý z nich **Vlastník dluhopisů** a společně **Vlastníci dluhopisů**) vyplývající z jimi vlastněných Dluhopisů:

*For the purposes of this Guarantee the **Secured Debts** mean the following debts of the Issuer against the holders of the Bonds (each a **Bondholder**, and jointly the **Bondholders**), arising from the Bonds they own:*

- (i) dluh Emitenta ze splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů vlastněných příslušným Vlastníkem dluhopisů a z vyplacení jejich úrokového výnosu (nejde-li o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu);

a debt of the Issuer for the repayment of the nominal value of the Bonds owned by the relevant Bondholder and for repayment of their interest (if not Bonds with yield based on discount);

- (ii) dluh Emitenta z bezdůvodného obohacení vzniklého vůči příslušnému Vlastníku dluhopisů v důsledku neplatnosti nebo zrušení takových Dluhopisů;

a debt of the Issuer arising from unjust enrichment against the relevant Bondholder which has arisen from an invalidity or cancellation of such Bonds;

- (iii) dluh Emitenta představující jakoukoliv sankci vyplývající z nesplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů či z nevyplacení jejich úrokového výnosu řádně a včas,

a debt of the Issuer consisting in any sanction arising from the failure to repay the nominal value of the Bonds or their interest duly and timely,

ať už se jedná o dluhy, které k datu tohoto Ručitelského prohlášení již existují, nebo o dluhy vznikající v budoucnu kdykoli do 1. prosince 2035 včetně. Nabytí Dluhopisů Vlastníky dluhopisů se pro účely § 2018 odst. 1 věta druhá Občanského zákoníku považuje za přijetí ručení na základě tohoto Ručitelského prohlášení.

whether existing as at the date of this Guarantee or arising in the future at any time up to and including 1 December 2035. For the purposes of Section 2018(1), second sentence of the Civil Code, the acquisition of the Bonds by the Bondholders is hereby construed as an acceptance of the guarantee under this Guarantee.

- 1.2 Výzva Vlastníka dluhopisů podle článku 1.1 výše musí být učiněna v českém nebo anglickém jazyce a musí být Ručiteli doručena doporučenou poštou prostřednictvím společnosti Komerční banka, a.s., nebo jiné osoby, jež bude specifikována v konečných podmínkách příslušné emise Dluhopisů jako administrátor (**Administrátor**), na adresu jeho určené provozovny, která bude specifikována v konečných podmínkách příslušné emise Dluhopisů (**Určená provozovna**). K okamžiku učinění tohoto Ručitelského prohlášení je určenou provozovnou společností Komerční banka, a.s. Václavské náměstí 42, 114 07 Praha 1, Česká republika. Administrátor Ručitele o doručení výzvy neprodleně informuje. Výzvu musí podepsat (a) příslušný Vlastník dluhopisů, nebo (b) oprávněný zástupce Vlastníka dluhopisů, přičemž podpis na výzvě musí být úředně ověřen a v případě potřeby musí být doručena spolu s dokumenty dostatečně prokazujícími oprávnění podepisující osoby jednat jménem příslušného Vlastníka dluhopisů.

*The demand by a Bondholder pursuant to Clause 1.1 above must be made in Czech or English and delivered by a registered mail to the Guarantor through Komerční banka, a.s., or other person specified in the final terms of the relevant issuance of the Bonds as the Fiscal and Paying Agent (in Czech administrátor) (the **Fiscal and Paying Agent**) at its specified office which shall be specified in the final terms of the relevant issuance of the Bonds (the **Specified Office**). At the moment of making of this Guarantee the specified office of Komerční banka, a.s. is at Václavské náměstí 42, Postal Code 114 07, Prague 1, Czech Republic. The Fiscal and Paying Agent shall inform the Guarantor about the receipt of the demand without undue delay. The demand must be signed by (a) a relevant Bondholder, or (b) an authorized representative of the relevant Bondholder, whose signature on the demand must be officially verified and, if relevant, it must be delivered together with documents sufficiently proving the authority of the signatory to act on behalf of the relevant Bondholder.*

- 1.3 Dluh Ručitele podle tohoto článku je splatný 10. (desátý) pracovní den následující po obdržení výzvy Ručitelem od příslušného Vlastníka dluhopisů podle článku 1.1 výše.

The debt of the Guarantor under this Clause will become due on the 10th (tenth) business day following the delivery of the demand from the relevant Bondholder to the Guarantor according to Clause 1.1 above.

- 1.4 Zajištěné dluhy budou splněny v pořadí podle data, kdy byly Ručiteli doručeny příslušné písemné výzvy jednotlivých Vlastníků dluhopisů dle článku 1.2 výše.

The Secured Debts will be repaid in the order according to the date of delivery of the relevant written demand to the Guarantor from the relevant Bondholder in accordance with Clause 1.2 above.

2 PODMÍNKY RUČITELSKÉHO PROHLÁŠENÍ (TERM OF THE GUARANTEE)

- 2.1 Ručitel poskytuje ručení do doby úplného splnění a uspokojení Zajištěných dluhů.

The Guarantor provides the guarantee until the full repayment and discharge of the Secured Debts.

- 2.2 Dluhy Ručitele vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení představují jeho nezajištěné a nepodřízené dluhy, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Ručitele s výjimkou závazků, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

The debts of the Guarantor arising from this Guarantee are unsecured and not subordinated debts of the Guarantor and rank and will rank pari passu with each other and with any existing or future unsecured and not subordinated debts of the Guarantor, except for the debts for which mandatory provisions of law provide otherwise.

- 2.3 Částka Zajištěných dluhů vyplývající z každého Dluhopisu, které Ručitel zaručuje a které uspokojí podle článku 1.1 výše je omezena částkou rovnající se 1,5 násobku jmenovité hodnoty daného Dluhopisu. Toto omezení se neuplatní ve vztahu k Zajištěným dluhům, vůči kterým není možné určit, ze kterých Dluhopisů vyplývají (**Maximální částka**).

*The amount of the Secured Debts arising from each individual Bond which the Guarantor guarantees and shall discharge pursuant to Clause 1.1 above is limited to the amount equal to 1.5 multiple of the nominal amount of the relevant Bond. This limitation does not apply in relation to the Secured Debts in respect of which it is not possible to determine from which Bonds they arise (**Maximum Amount**).*

- 2.4 Aniž by bylo dotčené omezení podle článku 2.3 výše, je odpovědnost Ručitele z tohoto Ručitelského prohlášení za Zajištěné dluhy omezena celkovou částkou 3.000.000.000 Kč (**Celková maximální částka**).

*Notwithstanding the limitation of Clause 2.3 above, the liability of the Guarantor under this Guarantee for the Secured Debts is limited to the amount of CZK 3,000,000,000 (the **Total Maximum Amount**).*

- 2.5 Pokud by splněním Zajištěných dluhů na základě výzev doručených ve stejný den byla překročena Celková maximální částka, veškerá práva na splnění Zajištěných dluhů vykonaná ve stejný den budou uspokojena poměrně v závislosti na částce Zajištěných dluhů, ve vztahu ke kterým byly učiněny příslušné výzvy podle tohoto Ručitelského prohlášení, tak, aby celková částka splněných Zajištěných dluhů nepřekročila Celkovou maximální částku. Zajištěné dluhy, které po dosažení Maximální částky nebo Celkové maximální částky zůstanou neuspokojeny, Ručitel nesplní a nenahradí.

If, by repayment of the Secured Debts based on demands delivered on the same date, the Total Maximum Amount would have been exceeded, any rights in respect of repayment of the Secured Debts exercised on that same date will be satisfied on pro rata basis according to the amount of the Secured Debts in respect of which the relevant demands under this Guarantee have been made, so that the total amount of the repaid Secured Debts does not exceed the Total Maximum Amount. The Secured Debts which will remain unsatisfied after the Maximum Amount or the Total Maximum Amount has been reached will not be repaid by the Guarantor.

- 2.6 Bez ohledu na článek 1.1 výše, může věřitel Zajištěného dluhu učinit výzvu a Ručitel je povinen učinit platbu ke splnění jakéhokoli Zajištěného dluhu podle tohoto Ručitelského prohlášení, pouze pokud (a v době, ve které) jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti a toto porušení trvá a zůstane nenapraveno déle než 10 (deset) pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn Vlastníkem dluhopisů dopisem adresovaným Emitentovi a Administrátorovi a doručeným na adresu Určené provozovny. Administrátor Emitenta a Ručitele o doručení upozornění podle tohoto článku neprodleně informuje

Notwithstanding Clause 1.1 above, a demand may only be made by a creditor of the Secured Debts and the Guarantor is only obliged to make any payment in discharge of the Secured Debts if, and during the period (if any) that any payment payable to the Bondholders in connection with the Bonds is not paid on the due date and such default is continuing and not remedied within 10 (ten) business days] from the date on which the Issuer was notified of this in writing by the Bondholder via letter addressed to the Issuer and the Fiscal and Paying Agent and delivered to the Specified Office. The Fiscal and Paying Agent shall inform the Issuer and the Guarantor about the receipt of the notification pursuant to this Clause without undue delay.

3 SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY (JOINT TERMS AND CONDITIONS)

Ručitel tímto potvrzuje, že (i) je plně seznámen se Společnými emisními podmínkami a (ii) bude dodržovat ustanovení Společných emisních podmínek (včetně jakýchkoliv omezení či povinností) vztahující se k Ručiteli.

The Guarantor hereby acknowledges that (i) he has fully acquainted himself with the Joint Terms and Conditions and (ii) he will adhere to the provisions of the Joint Terms and Conditions (including any limitations or duties) relating to the Guarantor.

4 PLATBY (PAYMENTS)

Všechny platby Ručitele podle tohoto Ručitelského prohlášení se provedou stejným způsobem jako platby učiněné Emitentem Vlastníkům dluhopisů prostřednictvím Administrátora. Všechny platby učiněné Ručitelem místo Emitenta na základě tohoto Ručitelského prohlášení budou učiněny bez jakýchkoli srážek daní či poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována právními předpisy. Budou-li jakékoli takové srážky vyžadovány, nebude Ručitel povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek.

All payments of the Guarantor under this Guarantee will be carried out using the same method as the payments carried out by the Issuer to the Bondholders through the Administrator. All payments carried out by the Guarantor instead of the Issuer under this Guarantee will be carried out without any deductions of taxes or other charges of any kind, unless such deduction of taxes or other charges is required by applicable law. If any such deductions are required, the Guarantor will be under an obligation to pay to the Bondholders any further amounts as a reimbursement for such deductions.

5 PROHLÁŠENÍ VŮČI VLASTNÍKŮM DLUHOPISŮ (REPRESENTATIONS TO THE HOLDERS OF THE BONDS)

5.1 Ručitel prohlašuje, že:

Guarantor represents that:

- a) toto Ručitelské prohlášení zakládá jeho platné, účinné a vymahatelné povinnosti v souladu s podmínkami obsaženými v tomto Ručitelském prohlášení,

this Guarantee constitutes his valid, effective and enforceable obligations according to the terms of this Guarantee,

- b) má všechna nezbytná oprávnění a způsobilost k vystavení tohoto Ručitelského prohlášení,

he has all necessary authorisations and capacity to issue this Guarantee,

- c) má plnou pravomoc, zákonné oprávnění a kompetenci a obdržel všechny korporátní a jiné souhlasy (je-li jich třeba) k vystavení tohoto Ručitelského prohlášení a k uspokojení Zajištěných dluhů,

he has full power, legal right and lawful authority and has obtained all corporate and other authorisations (if required) for the issuance of this Guarantee and discharge of the Secured Debts,

- d) že je akciovou společností (*société anonyme*) řádně založenou a existující v souladu s právem Lucemburského velkovévodství, a

it is a public limited liability company (société anonyme) duly incorporated and validly existing under the laws of the Grand Duchy of Luxembourg, and

- e) má plné a neomezené právo vlastnit svůj majetek a příslušná povolení potřebná ke svému podnikání a toto podnikání provozuje ve všech podstatných ohledech v souladu s právními předpisy.

he has full and unlimited power and right to own its assets and all relevant authorisations required to do its business and it carries out such business in accordance with applicable law in all material respects.

6 SPLACENÍ EMITENTEM (REPAYMENT BY THE ISSUER)

- 6.1 Pokud bude platba přijatá Vlastníkem dluhopisů, nebo jiná povinnost plněná ve prospěch nebo na pokyn Vlastníka dluhopisů prohlášena za neplatnou či neúčinnou podle jakéhokoli pravidla vztahujícího se k insolvenčnímu nebo obdobnému řízení vedenému proti Emitentovi nebo Ručiteli, pak taková platba či povinnost nesníží rozsah povinností Ručitele, a Ručitelské prohlášení bude nadále platné a účinné a bude zajišťovat jakékoli takové platby či povinnosti.

If a payment received by a Bondholder, or other obligation performed for the benefit of or on the instruction of a Bondholder, is declared invalid or ineffective under any rule applicable to insolvency or similar proceedings held against the Issuer or Guarantor, such payment or obligation will not

decrease the extent of obligations of Guarantor, and this Guarantee will continue to be valid and effective and will secure any such payments or obligations.

7 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ (FINAL PROVISIONS)

- 7.1 Toto Ručitelské prohlášení a veškeré mimosmluvní závazky vznikající na základě tohoto Ručitelského prohlášení se budou řídit a budou vykládány v souladu s právem České republiky, tj. zejména Občanským zákoníkem.

This Guarantee and all non-contractual liabilities arising from this Guarantee will be governed by and construed in accordance with Czech law, in particular the Civil Code.

- 7.2 Vznikne-li v souvislosti s tímto Ručitelským prohlášením, včetně otázek týkajících se jeho existence, platnosti nebo ukončení jakýkoli spor, bude takový spor předložen a s konečnou platností vyřešen věcně příslušným soudem v Praze.

Should any dispute in connection with this Guarantee arise, including a dispute relating to its existence, validity or termination, such dispute will be submitted to and finally resolved by a competent court in Prague.

- 7.3 Pokud z jakéhokoli důvodu jakékoli ustanovení tohoto Ručitelského prohlášení je nebo se stane zcela či zčásti nezákonným, neplatným nebo nevymahatelným, nebude to mít žádný vliv na platnost ani vymahatelnost jakéhokoli z ostatních ustanovení tohoto Ručitelského prohlášení a tato ustanovení zůstanou ve všech ohledech platná a vymahatelná.

If for any reason whatsoever any provision of this Guarantee is or becomes illegal, invalid or unenforceable, in whole or in part, that shall not in any way affect the validity or enforceability of any of the other provisions of this Guarantee, which provisions shall remain valid and enforceable in all respects

- 7.4 Toto Ručitelské prohlášení bylo vystaveno v českém a anglickém jazyce. V případě jakéhokoli rozporu mezi těmito jazykovými verzemi bude mít přednost české znění.

This Guarantee has been issued in Czech and English language. In the event of any discrepancy between the language versions, the Czech version will prevail.

HB Reavis Holding S.A.

V Bratislavě dne 25. listopadu 2020 / In Bratislava on 25 November 2020



Jméno / Name: Peter Andrašina

Titul / Title: na základě plné moci / under Power of Attorney

IX. DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICCE

Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o daňových a devizově právních důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž mohou výnosy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění.

*Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (**Krizový zákon**), ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky (**Ústavní zákon o bezpečnosti ČR**) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, ale informace zde uvedené nejsou zamýšleny ani by neměly být vykládány jako právní nebo daňové poradenství. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezhledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) a mohou se měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. K datu Základního prospektu jsou v legislativním procesu diskutovány návrhy na změnu daňových předpisů, nicméně žádný takový návrh nebyl k datu Základního prospektu přijat.*

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

Úrok

Úrok (stejně tak jako výnos ve formě rozdílu mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho emisním kurzem nebo mezi odkupní cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho emisním kurzem, dále jen úrok) vyplácený fyzické osobě podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie (EU) nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor (EHP) nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 % (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového priznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). Fyzická osoba mající v České republice stálou provozovnu je obecně povinna podat v České republice daňové priznání.

Úrok (na rozdíl od fyzických osob se u poplatníků daně z příjmů právnických osob za úrok nepovažuje rozdíl mezi cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho nižším emisním kurzem) vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale drží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (v případě daňových nerezidentů může mít Emitent povinnost provést

zajištění této daně – viz dále). Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného státu EU, EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, nedrží Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stále provozovně poplatníka daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu (nerozhodne-li správce daně o snížení či zrušení této povinnosti). Poplatník daně z příjmů právnických osob podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost vykázanou v tomto přiznání.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku (v případě fyzické osoby včetně příjmu ze zpětného odkupu Dluhopisu před jeho splatností) v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stále provozovně, kterou má příjemce v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce příjmu skutečně vztahuje, zejména že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě, a že je jeho skutečným vlastníkem.

Zisky/ztráty z prodeje

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď drží (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %. Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou případně podléhat též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů ze samostatné činnosti (podnikání) v příslušném zdaňovacím období, a částkou 48-násobku průměrné mzdy. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč. Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba delší než 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď drží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od

kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné. Podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou českými daňovými nerezidenty a kteří nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a příjem z prodeje Dluhopisů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty a současně nejsou daňovými rezidenty členského státu EU nebo EHP, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, případně kupujícímu, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z této kupní ceny Dluhopisů.

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž případně sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že prodávající nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a zpravidla také prohlášením, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.

Devizová regulace

Vydávání a nabývání Dluhopisů není v České republice předmětem devizové regulace.

Vláda České republiky případně její předseda však může dle Ústavního zákona o bezpečnosti ČR vyhlásit nouzový stav. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav, platby v cizích měnách či obecně do zahraničí, mezibankovní převody peněžních prostředků ze zahraničí do České republiky a/nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí mohou být zakázány v souladu s ustanoveními Krizového zákona, a to po dobu trvání nouzového stavu. Nouzový stav může být vyhlášen nejdéle na dobu 30 dnů, respektive může být prodloužen se souhlasem Poslanecké sněmovny.

X. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

Informace uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli výhradně spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Podle Společných emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících ze Společných emisních podmínek a kteréhokoli Doplnku dluhopisového programu, Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů, ani v žádném státě nejmenoval zástupce pro řízení. V důsledku toho může být pro nabyvatele jakýchkoli Dluhopisů nemožné zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

Uznávání a výkon cizích rozhodnutí soudy v České republice se řídí právem Evropské unie, mezinárodními smlouvami a českým právem. Ve vztahu k členským státům Evropské unie, je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (**Nařízení 1215/2012**). Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice za podmínek tam uvedených, a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudem v České republice jsou recipročně vykonatelná v ostatních členských státech EU.

Podle nařízení Evropského Parlamentu a Rady (ES) č. 593/2008 ze dne 17. června 2008, o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy, si smluvní strany mohou, v souladu s podmínkami v něm stanovenými, zvolit právo, kterým se budou řídit jejich smluvní vztahy v občanských a obchodních věcech, a české soudy takové volbě práva uznají účinky. Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 864/2007 ze dne 11. července 2007 o právu rozhodném pro mimosmluvní závazkové vztahy dále, za podmínek v něm stanovených, umožňuje stranám učinit volbu ve vztahu k rozhodnému právu pro mimosmluvní závazkové vztahy v občanských a obchodních věcech. Pokud se strany sporu nedohodnou jinak nebo pokud soud některého jiného členského státu nemá výlučnou jurisdikci, zahraniční subjekty mohou zahájit civilní řízení vedené proti jednotlivcům a právnickým osobám s bydlištěm, respektive sídlem v České republice před českými soudy. V rámci soudního řízení aplikují české soudy národní procesní pravidla a jejich rozhodnutí jsou vykonatelná v České republice, s výjimkou některých zákonných omezení týkajících se možnosti věřitelů vykonat rozhodnutí ve vztahu k určitému majetku.

Jakákoliv osoba, která zahájí řízení v České republice, může mít povinnost: (i) předložit soudu v České republice překlad příslušného dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem; a (ii) zaplatit soudní poplatek.

V případě, kdy je soudní rozhodnutí proti Emitentovi vydáno soudem ve státě, který není členským státem Evropské unie, uplatní se následující pravidla:

Pokud Česká republika nebo Evropská unie uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, bude se řídit výkon soudních rozhodnutí takového státu ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci mezinárodní smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených českým mezinárodním právem

soukromým tj. především zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů (**ZMPS**) a dalšími vnitrostátními právními předpisy. Cizí rozhodnutí proti české fyzické či právnické osobě může mimo jiné uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozsudků vynesných českými soudy v zemi, kde bylo vydáno cizí rozhodnutí.

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlédne jako k jednomu z důkazních prostředků.

Přestože je v daném případě vzájemnost zaručena, nelze podle ZMPS rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce **cizí rozhodnutí**) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku. K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Soudy České republiky by meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

XI. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

Emitent je v rámci Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 2.000.000.000 CZK. Jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu budou nabídnuty k úpisu a koupi v České republice. Emitent nebo jiný pověřený Manažer může Dluhopisy nabízet zájemcům z řad tuzemských či zahraničních investorů, a to kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního a/nebo sekundárního trhu.

Tento Základní prospekt byl schválen ČNB. Toto schválení, společně s případnými dodatky Základního prospektu schválenými ČNB a společně s řádně oznámenými a zpřístupněnými Konečnými podmínkami jednotlivých Emisí, opravňuje Emitenta k veřejné nabídce Dluhopisů v České republice v souladu s právními předpisy platnými v České republice k datu provedení příslušné nabídky. Toto schválení je rovněž, společně s případnými dodatky Základního prospektu schválenými ČNB a společně s řádně oznámenými a zpřístupněnými Konečnými podmínkami jednotlivých Emisí, jedním z předpokladů pro přijetí jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu k obchodování na regulovaném trhu v České republice. Pokud bude v příslušných Konečných podmínkách uvedeno, že Emitent požádal nebo požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na určitý segment regulovaného trhu BCPP, popřípadě na jiný regulovaný trh, a po splnění všech zákonných náležitostí budou Dluhopisy na takový regulovaný trh skutečně přijaty, stanou se cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu.

Emitent nebo Manažer (je-li jmenován) je oprávněn (nikoliv však povinen) provádět stabilizaci Dluhopisů a může podle své úvahy vynaložit úsilí k uskutečnění kroků, které bude považovat za nezbytné a rozumné ke stabilizaci nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Emitent nebo Manažer (je-li jmenován) může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nehodlá požádat o schválení nebo uznání tohoto Základního prospektu (včetně jeho případných dodatků) a příslušných Konečných podmínek v jiném státě a obdobně nebude umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky (případně dalších států, které budou bez dalšího uznávat Základní prospekt schválený ČNB a Konečné podmínky jako prospekt opravňující k veřejné nabídce Dluhopisů v takovém státě). Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Veřejná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu může být činěna v České republice pouze, pokud byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky tento Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn a pokud byly ČNB oznámeny a následně uveřejněny Konečné podmínky dané Emise. Veřejná nabídka dluhopisů v jiných státech může být omezena právními předpisy v takových zemích a může vyžadovat schválení, uznání nebo překlad prospektu nebo jeho části, nebo jiných dokumentů k tomu příslušným orgánem.

Kromě výše uvedeného Emitent žádá upisovatele jednotlivých Emisí a nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem v rámci tohoto Dluhopisového programu nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Základní prospekt včetně jeho případných dodatků, jednotlivé Konečné podmínky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Základní prospekt nebo jeho dodatky, jednotlivé Konečné podmínky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

Před schválením Základního prospektu nebo jeho dodatku, resp. řádným uveřejněním Konečných podmínek, jsou Emitent, upisovatelé jednotlivé Emise a všechny další osoby, jimž se tento Základní prospekt dostane do dispozice povinni dodržovat výše uvedené omezení pro veřejnou nabídku a nabízejí-li Dluhopisy v České republice, musí tak činit výhradně způsobem, který není veřejnou nabídkou. V takovém případě by měli informovat osoby, jimž nabídku Dluhopisů činí, o skutečnosti, že Základní prospekt nebo jeho dodatek nebyl dosud schválen ČNB a uveřejněn, resp. že nebyly dosud ČNB oznámeny a uveřejněny Konečné podmínky příslušné Emise, a že taková nabídka nesmí být veřejnou nabídkou a je-li nabídka činěna takovým způsobem, který se podle ustanovení Zákona o podnikání na kapitálovém trhu nepovažuje za veřejnou nabídku, informovat takové osoby též o souvisejících omezeních.

Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu, kterou činí Emitent (včetně distribuce tohoto Základního prospektu včetně jeho případných dodatků a/nebo Konečných podmínek vybraným investorům na důvěrné bázi) v České republice ještě před schválením tohoto Základního prospektu nebo jeho dodatků, resp. řádným oznámením příslušných Konečných podmínek a jejich uveřejněním, je činěna na základě článku 1 odstavce 4 písm. c) Nařízení o prospektu a taková nabídka tudíž nevyžaduje předchozí uveřejnění prospektu nabízeného cenného papíru. V souladu s tím Emitent upozorňuje všechny případné investory a jiné osoby, že Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu, ohledně kterých bude činěna jakákoliv nabídka před schválením a uveřejněním tohoto Základního prospektu nebo jeho dodatku, resp. řádným oznámením a uveřejněním Konečných podmínek příslušné Emise, mohou být nabyty pouze za cenu v hodnotě převyšující částku odpovídající nejméně příslušným právním předpisem stanovenému limitu v eurech na jednoho investora (k datu tohoto Základního prospektu je stanoveným limitem v eurech částka 100.000 EUR). Emitent nebude vázán jakoukoliv objednávkou případného investora k upsání nebo koupi takových Dluhopisů, pokud by emisní cena takto poptávaných Dluhopisů činila méně než ekvivalent stanoveného limitu v eurech.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis vydávaný v rámci tohoto Dluhopisového programu, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů zejména v České republice, které se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální nabyvatele informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že pokud není v Konečných podmínkách vztahujícím se k jednotlivé Emisi vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu ve vztahu k takové Emisi výslovně uvedeno jinak, Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění (**Zákon o cenných papírech USA**) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že (pokud není v Konečných podmínkách vztahujícím se k jednotlivé Emisi výslovně uvedeno jinak) Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (**Velká Británie**) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou

Británie pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (*Financial Promotion Order*) v platném znění a nařízeními o prospektu z roku 2005 (*The Prospectus Regulations 2005*) v platném znění.

XII. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů

Zřízení Dluhopisového programu a vydání jakékoli Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu se řídí platnými a účinnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech, Nařízením o prospektu a předpisy jednotlivých regulovaných trhů cenných papírů, na kterých má být příslušná Emise dluhopisů přijata k obchodování.

2. Schválení Základního prospektu Českou národní bankou

Tento Základní prospekt obsahující Společné emisní podmínky byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 27. listopadu 2020, č.j. 2020/141826/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00072/CNB/572, které nabylo právní moci dne 28. listopadu 2020. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Dluhopisů. Rozhodnutím o schválení základního prospektu cenného papíru ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Základní prospekt vyhotovuje, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

3. Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu

Emitent potvrzuje, že pokud informace v tomto Základním prospektu či inkorporované do tohoto Základního prospektu formou odkazu pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta v míře, v jaké byl schopen je zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Zpráva Auditora Emitenta k Zahajovací rozvaze byla zpracována na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této Zahajovací rozvahy byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora emitenta. Auditor Emitenta je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, jakýmkoliv osobami spřízněnými s Emitentem či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do Skupiny HB Reavis, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem či podíly obchodních společností patřících do Skupiny HB Reavis. Auditor Emitenta nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo orgánů jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem.

Zprávy Auditora Ručitele k Výroční zprávě Ručitele za rok 2019 a k Výroční zprávě Ručitele za rok 2018 byly zpracovány na základě žádosti Ručitele a finanční údaje z Výroční zprávy Ručitele za rok 2019 a k Výroční zprávě Ručitele za rok 2018 byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora Ručitele. Auditor Ručitele je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, jakýmkoliv osobami spřízněnými s Emitentem či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do Skupiny HB Reavis, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem či podíly obchodních společností patřících do Skupiny HB Reavis. Auditor Ručitele nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo orgánů jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem.

4. Datum prospektu

Základní prospekt byl vyhotoven dne 26. listopadu 2020.

5. Seznam použitých definic, pojmů a zkratk

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity v určité části Základního prospektu, mají význam přiřazený těmto pojmům v kapitole IV (Společné emisní podmínky Dluhopisů) nebo jakékoliv jiné části Základního prospektu. Veškeré definice použité v tomto Prospektu mohou být nalezeny za pomoci indexu definic obsaženého v kapitole XIII (Index) definic uvedeného na straně 163 a násl. Základního prospektu, který odkazuje na stranu umístění dané definice v rámci Základního prospektu.

XIII. INDEX

- Administrátor, 35
Agent pro výpočty, 36
Auditor Emitenta, 88
Auditor Ručitele, 97
BCPP, 1, 62
BREEAM, 102
Částka k úhradě, 62
Celková aktiva, 63
Celkové konsolidované zadlužení, 63
Celkové konsolidované zajištěné zadlužení, 63
Centrální depozitář, 62
CIC, 23
Čistý hotovostní výnos, 63
cizí rozhodnutí, 157
ČNB, 1, 63
COVID-19, 21
CZK, 66
Datum emise, 63
Dceřiná společnost, 63
Den konečné splatnosti dluhopisů, 50, 63
Den ocenění, 63
Den odkupu, 47
Den předčasné splatnosti dluhopisů, 46, 48, 50, 55, 61, 63
Den prodeje, 47, 48
Den splatnosti dluhopisů, 63
Den stanovení referenční sazby, 63
Den vykazování, 63
Den výplaty, 50, 64
Den výplaty úroků, 50, 64
Den výzvy na splacení, 64
Diskontní sazba, 64
Diskontovaná hodnota, 64
Distributor, 75
Dluhopisový program, 1, 35, 74
Dluhopisy, 1, 35, 73
Dodatečná emisní lhůta, 37
Doplňěk dluhopisového programu, 1, 35, 76
EHP, 74, 153
Emise, 1, 35
Emise dluhopisů, 1, 35
Emisní lhůta, 37
Emisní podmínky, 35
Emitent, 1, 35, 73
EU, 153
EUR, 64
EURIBOR, 64
euro, 64
Euro, 64
FCA, 33
Finanční centrum, 65
Finanční zadlužení, 65
Fond, 66, 121
HB Reavis IM SK, 122
Hotovost, 66
Hrozba případu porušení, 66
IFRS, 4
Insolvenční návrh, 54
Insolvenční zákon, 66
Instrukce, 51
KB, 35
Kč, 66
Konec účetního dne, 66
Konečné podmínky, 1, 35, 73
Konsolidovaný čistý zisk, 66
Konvence pracovního dne, 50
Kotační agent, 36
Krizový zákon, 153
LIBOR, 66
Majetková účast, 67
Manažer, 1, 74, 83
Manažeri, 1
Marže, 67
MiFID II, 75
Nařízení 1215/2012, 156
Nařízení Brusel I (recast), 31
Nařízení komise, 1
Nařízení o prospektu, 1, 35, 73

Následující, 50
 Nástupnická společnost, 42
 Nezávislý znalec, 67
 Občanský zákoník, 39, 67
 Omezená platba, 41
 Omezené platby, 41
 Oprávněná osoba, 67
 Oprávněné osoby, 67
 Osoba, 67
 Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, 59, 68
 Osoba vedoucí samostatnou evidenci, 68
 Osvědčení, 39
 Oznámení o předčasném splacení, 52, 68
 Oznámení o významné převodu, 48
 Počáteční úroková sazba, 68
 Podřízený akcionářský úvěr, 68
 Poměr konsolidované zadluženosti, 68
 Poměr konsolidované zajištěné zadluženosti, 68
 Poměr mezi hotovostí a majetkem, 68
 Povolené vnitroskupinové financování, 40
 Povolený majitel, 68
 Pracovní den, 68
 Předcházející, 50
 PRIBOR, 68
 Případ porušení, 53, 69
 Příslušné zadlužení, 69
 Prodej aktiv, 69
 Program, 1
 Prvotní veřejná nabídka, 69
 Půlroční den ocenění, 63
 Referenční sazba, 69
 Roční den ocenění, 63
 Rozhodnutí o předčasném splacení, 46
 Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty, 69
 Rozhodný den pro účast na Schůzi, 59, 70
 Rozhodný den pro výplatu, 70
 Rozhodný den pro výplatu výnosu, 70
 Ručení, 35
 Ručitel, 1, 35
 Ručitelské prohlášení, 39
 Samostatná evidence, 70
 Schůze, 58
 Skupina HB Reavis, 70
 Skutečná tržní hodnota, 70
 Smlouva s administrátorem, 36
 Společné emisní podmínky, 1, 35, 74
 Spřízněná osoba, 70
 Stanovená splatnost, 70
 TARGET2, 70
 Tržní úroková sazba, 32
 UCB, 35
 Účetní závěrka Ručitele za 1H 2020, 97
 Účetní závěrka Ručitele za rok 2018, 97
 Účetní závěrka Ručitele za rok 2019, 97
 Upravená následující, 50
 Určená provozovna, 36
 Ústavní zákon o bezpečnosti ČR, 153
 Velká Británie, 74, 159
 Vlastník dluhopisu, 37
 Výnosové období, 70
 Významná dceřiná společnost, 71
 Významný převod, 71
 WaaS, 23
 Žadatel, 52, 61
 Žádost, 61
 Zahajovací rozvaha, 88
 Zajištění, 71
 Základní prospekt, 1, 71, 73
 Zákon o bankách, 71
 Zákon o cenných papírech USA, 3, 159
 Zákon o dluhopisech, 1, 35, 71
 Zákon o obchodních korporacích, 89
 Zákon o podnikání na kapitálovém trhu, 71
 Zdroj referenční sazby, 71
 Zlomek dní, 71
 Změna zásadní povahy, 58
 ZMPS, 157

ADRESY

EMITENT

HB Reavis Finance CZ II, s. r. o.
Panská 854/2, Nové Město,
110 00 Praha 1
Česká republika

RUČITEL

HB Reavis Holding S.A.
21 rue Glesener
L-1631 Lucemburk
Lucemburské velkovévodství

ARANŽÉŘI

Komerční banka, a.s.
Na Příkopě 33
114 07 Praha 1
Česká republika

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Želetavská 1525/1,
140 92 Praha 4 - Michle
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE ARANŽÉRŮ

Allen & Overy (Czech Republic) LLP, organizační složka
V Celnici 1031/4
110 00 Praha 1
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
Hvězdova 1734/2c
140 00 Praha 4
Česká republika