

# HB REAVIS

R E A L E S T A T E

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

**Prospekt dluhopisů s pohyblivým výnosem  
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 1.000.000.000 Kč  
splatných v roce 2021  
ISIN CZ0003513608  
zajištěných ručením ze strany HB Reavis Holding S.à r.l.**

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“) dle českého práva s pohyblivým úrokovým výnosem v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1.000.000.000 Kč (jedna miliarda korun českých) se splatností v roce 2021, vydávaných společností HB Reavis Finance CZ, s.r.o., se sídlem na adrese Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 03991644, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 240916 (dále jen „**Emitent**“ a dluhopisy dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“), zajištěné ručením ze strany společnosti HB Reavis Holding S.à r.l., se sídlem 6, rue Jean Monnet, L-2180 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsané v lucemburském obchodním rejstříku (the Luxembourg Register of Commerce and Companies) pod registračním číslem B-156287 (dále jen „**Ručitel**“).

Dluhopisy nesou pohyblivý úrokový výnos, jak je blíže uvedeno v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 23. března 2016. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 23. březnu 2021.

Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za určitých podmínek žádat jejich předčasné splacení. Emitent není oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí předčasně splatit, ale může Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jiným způsobem za jakoukoli cenu. Blíže viz kapitolu „*Emisní podmínky Dluhopisů*“.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb Vlastníkům dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně srážené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitolu „*Zdanění a devizová regulace v České republice*“.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „*Rizikové faktory*“.

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu § 34 a násl. zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“). Veřejná nabídka Dluhopisů bude činita Emitentem prostřednictvím vedoucích spolumanažerů Emise, kterými jsou na základě pověření Emitenta společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 3608 (dále též „**UniCredit**“), a společnost Komerční banka, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 č.p. 969, PSČ: 114 07, IČ: 453 17 054, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1360 (dále též „**KB**“ a společně s UniCredit nebo jiným Emitentem pověřeným vedoucím spolumanažerem dále též „**Vedoucí spolumanažer**“ nebo každý jednotlivě „**Vedoucí spolumanažer**“). Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773 (dále též „**BCPP**“).

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoli správním orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany České národní banky (dále jen „**ČNB**“).

Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů (dále jen „**Emisní podmínky**“) byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2016/014276/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2016/00003/CNB/572 ze dne 2. února 2016, které nabylo právní moci dne 3. února 2016. Centrální depozitář cenných papírů, a.s. (dále jen „**Centrální depozitář**“), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003513608.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 28. ledna 2016. Dojde-li po schválení tohoto Prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky nebo zahájením obchodování na regulovaném trhu, k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu nebo byl-li zjištěn významně nepřesný údaj a tato změna nebo nepřesnost by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu po jeho schválení Českou národní bankou. Po skončení veřejné nabídky Dluhopisů nebo po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu ve znění jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz](http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz), v sekci *Dluhopisy* a historické finanční údaje a zprávy auditora na [www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz](http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz), v sekci *Finanční informace* a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod. (více viz kapitolu „*Důležitá upozornění*“).

*Vedoucí spolumanažer*

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Komerční banka, a.s.

TATO STRANA BYLA ÚMYSLNĚ PONECHÁNA PRÁZDNÁ

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento dokument je prospektem dluhopisů ve smyslu §36 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, článku 5 směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/71/ES a článku 25 Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů.*

*Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy ani Prospekt nebudou povoleny, schváleny ani registrovány jakýmkoliv správním či jiným orgánem jakékoliv jurisdikce, s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (dále jen „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 Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování Prospektu a jakýchkoli dalších materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*

*Zájemci o koupi Dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu ve znění jeho případných dodatků. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.*

*Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi, Ručiteli nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu vydání tohoto Prospektu. Předání Prospektu kdykoli po datu jeho vydání neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Prospektu.*

*Informace obsažené v kapitolách „Zdanění a devizová regulace v České republice“ a „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi a Ručiteli“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. 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 poradce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*

*Vlastníci dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.*

*Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz](http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz), v sekci Dluhopisy a historické finanční údaje a zprávy auditora na [www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz](http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz), v sekci Finanční informace a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod. (více viz kapitolu „Důležitá upozornění“).*

*Prospekt je dále všem zájemcům k dispozici bezplatně na webových stránkách Administrátora [www.unicreditbank.cz](http://www.unicreditbank.cz) (v sekci Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů) a k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. v Určené provozovně Administrátora.*

*Po dobu, kdy zůstane jakákoli část Dluhopisů nesplacena, bude na požádání v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí v Určené provozovně Administrátora též stejnopis Smlouvy s administrátorem. Blíže viz kapitolu „Emisní podmínky Dluhopisů“.*

*Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta či Ručitele, jejich finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent a/nebo Ručitel nemohou přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.*

*Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta a Ručitele vycházejí z mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví (IFRS). Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.*

*Bude-li tento Prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Prospektu v českém jazyce a zněním Prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Prospektu v českém jazyce*

# OBSAH

<b>I.</b>	<b>SHRNUTÍ</b> .....	<b>7</b>
<b>II.</b>	<b>RIZIKOVÉ FAKTORY</b> .....	<b>29</b>
1.	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ .....	29
2.	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K RUČITELI.....	31
2.1	FINANČNÍ RIZIKA.....	31
2.2	PROVOZNÍ RIZIKA.....	35
2.3	RIZIKA VYPLÝVAJÍCÍ Z PŮSOBNÍ SKUPINY HB REAVIS NA RŮZNÝCH TRŽÍCH.....	42
2.4	SPECIFICKÁ RIZIKA VZTAHUJÍCÍ SE K JEDNOTLIVÝM RELEVANTNÍM SEGMENTŮM .....	44
3.	RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ .....	45
4.	RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE RUČENÍ .....	47
5.	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM .....	47
<b>III.</b>	<b>ODPOVĚDNÁ OSOBA</b> .....	<b>49</b>
<b>IV.</b>	<b>UPISOVÁNÍ A PRODEJ</b> .....	<b>50</b>
1.	OBCENÉ INFORMACE O NABÍDCE A POVĚŘENÉ OSOBE.....	50
2.	UMÍSTĚNÍ A NABÍDKA DLUHOPISŮ .....	50
3.	PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ.....	52
4.	OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A NABÍDKY A PRODEJE DLUHOPISŮ .....	52
<b>V.</b>	<b>EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ</b> .....	<b>54</b>
1.	ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ .....	54
1.1	JMENOVITÁ HODNOTA, DRUH, PŘEDPOKLÁDANÁ CELKOVÁ JMENOVITÁ HODNOTA EMISE .....	54
1.2	ODDĚLENÍ PRÁVA NA VÝNOS, VÝMĚNNÁ A PŘEDKUPNÍ PRÁVA .....	54
1.3	OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI.....	55
1.4	VLASTNÍCI DLUHOPISŮ .....	55
1.5	PŘEVOD DLUHOPISŮ.....	55
1.6	OHODNOCENÍ FINANČNÍ ZPŮSOBILOSTI .....	55
2.	DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ A PŘIJETÍ NA REGULOVANÝ TRH.....	55
2.1	DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ .....	55
2.2	EMISNÍ KURZ.....	55
2.3	ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ A PŘIJETÍ NA REGULOVANÝ TRH .....	56
3.	STATUS DLUHOPISŮ .....	56
4.	POVINNOSTI EMITENTA .....	56
4.1	NEGATIVNÍ ZÁVAZEK EMITENTA.....	56
4.2	NEPOVOLENÉ FINANCOVÁNÍ.....	57
4.3	ZAKÁZANÉ PLATBY .....	57
4.4	OMEZENÍ PŘEMĚN .....	57
4.5	OMEZENÍ AKVIZIC.....	57
4.6	OMEZENÍ PRODEJE AKTIV.....	57
4.7	ČINNOST EMITENTA.....	58
4.8	INFORMAČNÍ POVINNOST EMITENTA.....	58
4.9	INFORMAČNÍ POVINNOST RUČITELE.....	58
5.	VÝNOS.....	58
5.1	ZPŮSOB ÚROČENÍ, VÝNOSOVÉ OBDOBÍ .....	58
5.2	KONEC ÚROČENÍ.....	59
5.3	KONVENCE PRO VÝPOČET ÚROKU.....	59
5.4	STANOVENÍ ÚROKOVÉHO VÝNOSU .....	59
6.	SPLACENÍ A ODKOUPENÍ .....	60
6.1	KONEČNÁ SPLATNOST .....	60
6.2	ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ .....	60
6.3	ZÁNİK DLUHOPISŮ .....	60
6.4	PŘEDČASNÉ SPLACENÍ Z ROZHODNUTÍ VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ.....	60
6.5	PŘEDČASNÉ SPLACENÍ Z ROZHODNUTÍ EMITENTA .....	60
6.6	DOMNĚNKA SPLACENÍ.....	60
7.	PLATEBNÍ PODMÍNKY .....	60
7.1	MĚNA PLATEB .....	60
7.2	DEN VÝPLATY .....	60
7.3	KONVENCE PRACOVNÍHO DNE.....	61
7.4	URČENÍ PRÁVA NA OBDRŽENÍ VÝPLAT SOUVISEJÍCÍCH S DLUHOPISY .....	61
7.5	PROVÁDĚNÍ PLATEB .....	61
7.6	ZMĚNA ZPŮSOBU PROVÁDĚNÍ PLATEB .....	62
8.	ZDANĚNÍ .....	62
9.	PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPÁDECH PORUŠENÍ POVINNOSTI .....	62
9.1	PŘÍPÁDY PORUŠENÍ POVINNOSTI .....	62

9.2	SPLATNOST PŘEDČASNĚ SPLATNÝCH DLUHOPISŮ .....	65
9.3	DALŠÍ PODMÍNKY PŘEDČASNÉHO SPLACENÍ DLUHOPISŮ .....	65
10.	PROMLČENÍ .....	65
11.	ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY, KOTAČNÍ AGENT A VEDOUcí SPOLUMANAŽEŘI .....	65
11.1	ADMINISTRÁTOR .....	65
11.2	AGENT PRO VÝPOČTY .....	66
11.3	VEDOUcí SPOLUMANAŽEŘI .....	66
11.4	KOTAČNÍ AGENT .....	66
12.	SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK .....	66
12.1	PŮSOBNOST A SVOLÁNÍ SCHŮZE .....	66
12.2	OSOBY OPRAVNĚNĚ ÚČASTNIT SE SCHŮZE A HLASOVAT NA NÍ .....	67
12.3	PRŮBĚH SCHŮZE; ROZHODOVÁNÍ SCHŮZE .....	68
12.4	NĚKTERÁ DALŠÍ PRÁVA VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ .....	68
12.5	ZÁPIS Z JEDNÁNÍ .....	69
13.	ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK .....	69
14.	OZNÁMENÍ .....	69
15.	ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ .....	69
16.	PŘÍLOHA K EMISNÍM PODMÍNKÁM – RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ .....	70
<b>VI.</b>	<b>ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI .....</b>	<b>74</b>
<b>VII.</b>	<b>DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ .....</b>	<b>75</b>
<b>VIII.</b>	<b>INFORMACE O EMITENTOVĚ .....</b>	<b>76</b>
1.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ .....	76
2.	HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA .....	77
2.1	ZALOŽENÍ, VZNIK A EXISTENCE EMITENTA .....	77
2.2	ZÁKLADNÍ KAPITÁL EMITENTA .....	77
2.3	HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA .....	77
2.4	NESPLACENÉ ÚVĚRY EMITENTA A INVESTIČNÍ NÁSTROJE EMITOVANÉ EMITENTEM .....	77
2.5	ÚDAJE O POČTU ZAMĚSTNANCŮ .....	77
3.	HLAVNÍ ČINNOSTI A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ EMITENTA .....	77
3.1	HLAVNÍ ČINNOSTI PROVÁDĚNÉ EMITENTEM .....	77
3.2	DALŠÍ ČINNOSTI PROVÁDĚNÉ EMITENTEM .....	77
4.	HLAVNÍ TRHY A POSTAVENÍ EMITENTA .....	77
5.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA .....	78
5.1	JEDINÝ SPOLEČNÍK EMITENTA .....	78
5.2	PŘÍMÁ MAJETKOVÁ ÚČAST EMITENTA V JINÝCH SPOLEČNOSTECH .....	78
5.3	ZÁVISLOST NA SKUPINĚ .....	78
6.	INFORMACE O TRENDECH .....	78
7.	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU .....	79
8.	VÝZNAMNÉ SMLOUVY .....	79
9.	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA .....	79
9.1	JEDNATELÉ .....	79
10.	DOZORČÍ A KONTROLNÍ ORGÁNY .....	81
11.	PROHLÁŠENÍ O STŘETU ZÁJMŮ A DODRŽOVÁNÍ REŽIMU ŘÁDNÉHO ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI .....	81
12.	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE EMITENTA .....	81
<b>IX.</b>	<b>INFORMACE O RUČITELI .....</b>	<b>83</b>
1.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O RUČITELI .....	83
2.	HISTORIE A VÝVOJ RUČITELE A SKUPINY .....	83
2.1	ZALOŽENÍ, VZNIK A EXISTENCE RUČITELE A SKUPINY .....	83
2.2	ZÁKLADNÍ KAPITÁL RUČITELE .....	84
2.3	HISTORIE A VÝVOJ RUČITELE A SKUPINY .....	84
2.4	NESPLACENÉ ÚVĚRY RUČITELE A INVESTIČNÍ NÁSTROJE EMITOVANÉ RUČITELEM .....	85
2.5	ÚDAJE O POČTU ZAMĚSTNANCŮ .....	86
3.	HLAVNÍ ČINNOSTI A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ RUČITELE A SKUPINY HB REAVIS .....	86
3.1	PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ RUČITELE .....	86
3.2	POSKYTOVÁNÍ VNITROSKUPINOVÉHO FINANCOVÁNÍ .....	86
3.3	DALŠÍ ČINNOSTI PROVÁDĚNÉ RUČITELEM .....	86
3.4	POPIS ČINNOSTI SKUPINY HB REAVIS .....	86
3.5	OBCHODNÍ STRATEGIE SKUPINY .....	93
4.	HLAVNÍ TRHY A POSTAVENÍ RUČITELE A SKUPINY .....	95
5.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA RUČITELE A SKUPINY .....	102
5.1	SKUPINA RUČITELE .....	102
5.2	SPOLEČNÍCI RUČITELE .....	105

5.3	ZÁVISLOST NA SKUPINĚ.....	106
6.	INFORMACE O TRENDECH.....	106
7.	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU.....	106
8.	VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	106
9.	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY RUČITELE.....	107
9.1	JEDNATELÉ.....	107
9.2	DOZORČÍ A KONTROLNÍ ORGÁNY.....	110
9.3	PROHLÁŠENÍ O STŘETU ZÁJMŮ A DODRŽOVÁNÍ REŽIMU ŘÁDNÉHO ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI.....	110
10.	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE RUČITELE.....	110
<b>X.</b>	<b>ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY.....</b>	<b>116</b>
<b>XI.</b>	<b>ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE.....</b>	<b>117</b>
1.	ÚROK.....	117
2.	ZISKY/ZTRÁTY Z PRODEJE.....	118
3.	DEVIZOVÁ REGULACE.....	119
<b>XII.</b>	<b>VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ A RUČITELI.....</b>	<b>120</b>
1.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ.....	120
2.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI RUČITELI.....	120
<b>XIII.</b>	<b>VŠEOBECNÉ INFORMACE.....</b>	<b>122</b>
1.	INTERNÍ SCHVÁLENÍ EMISE EMITENTEM.....	122
2.	SCHVÁLENÍ PROSPEKTU ČESKOU NÁRODNÍ BANKOU.....	122
3.	PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ.....	122
4.	ŽÁDNÁ VÝZNAMNÁ ZMĚNA.....	122
5.	INVESTICE.....	122
6.	ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN.....	122
7.	SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ.....	123
8.	SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK.....	123
	ADRESY.....	124

## I. SHRNU TÍ

Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže. Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta, Ručitele a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta, Ručitele nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery. Přes skutečnost, že některý prvek je pro Emitenta, Ručitele a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj „nepoužije se“.

### Oddíl A – Úvod a upozornění

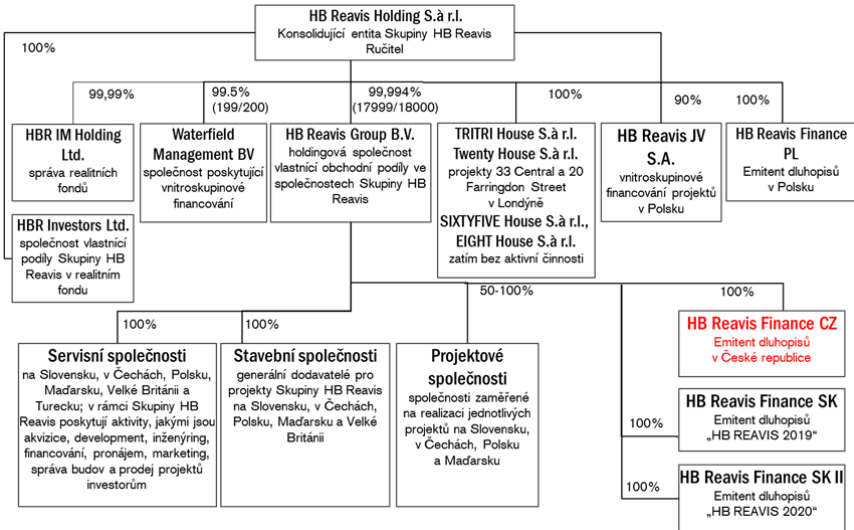
Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
A.1	<b>Upozornění</b>	<p>Toto shrnutí představuje úvod prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt Dluhopisů jako celek, tj. tento Prospekt (včetně jeho případných dodatků).</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.</p>
A.2	<b>Souhlas Emitenta s použitím Prospektu pro následnou nabídku finančními zprostředkovateli</b>	<p>Nepoužije se; následná nabídka finančními zprostředkovateli nebude povolena.</p>

### Oddíl B – Emitent

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
B.1	Název a firma Emitenta	HB Reavis Finance CZ, s.r.o.
B.2	Sídlo/právní forma/právo, podle kterého Emitent provozuje činnost	<p>Emitent má sídlo na adrese Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8 a je společností s ručením omezeným. Emitentovi bylo přiděleno IČO: 039 91 644. Emitent je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 240916.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „<b>Občanský zákoník</b>“), zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „<b>Zákon o obchodních korporacích</b>“) a zákonem č. 455/1991 Sb., o</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.
B.4b	Informace známých trendech 0	<p>Trendy týkající se Emitenta vycházejí zejména ze skutečnosti, že hlavní činností Emitenta bude poskytování vnitroskupinového financování ve Skupině HB Reavis. Na Emitenta budou proto nepřímo působit totožné vlivy, jako na členy Skupiny HB Reavis, kterým Emitent poskytne financování. Tyto trendy budou ovlivňovat schopnost členů skupiny splácet prostředky poskytnuté Emitentem.</p> <p>Trendy, které Emitenta ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských nemovitostí, trhu maloobchodních nemovitostí a trhu logistických nemovitostí.</p> <p>Na trhu pronájmů nemovitostí se dynamika poptávky a nabídky různí podle konkrétního trhu, přičemž v Praze a ve Varšavě zaznamenáváme krátkodobě významnou developerskou aktivitu, která způsobuje dokončení většího množství pronajímatelných ploch v oblasti kancelářských nemovitostí, což se projevuje rostoucí neobsazeností kancelářských ploch na těchto trzích. Naopak v Londýně, Bratislavě a Budapešti je nabídka nově dokončených nepronajatých kancelářských ploch relativně omezená, výsledkem čehož je nízká nebo klesající neobsazenost pronajímatelných ploch v oblasti kancelářských nemovitostí.</p> <p>Obsazování nájemních prostor v rozestavěném obchodním centre Aupark Hradec Králové je záležitostí lokálního maloobchodního trhu a svou významností neodpovídá trendu na trhu.</p> <p>Na trhu nemovitostí je vyšší aktivita investorů způsobena přebytkem kapitálu. V prostředí s nízkými úrokovými sazbami a téměř nulovými výnosy na bezrizikových aktivech se investoři zaměřují na nemovitosti ve snaze získat lepší výnosy. Nízké úrokové sazby, dostupnost financování a nárůst poptávky po kancelářích způsobují růst předpokládané developerské aktivity pro příští 2 – 3 roky.</p> <p>Hlavní trhy, na kterých skupina Emitenta působí, jsou Slovenská republika, Česká republika, Polsko, Maďarsko a Velká Británie.</p> <p>Od data poslední auditované závěrky nedošlo k žádné významné negativní změně výhledů Emitenta.</p>
B.5	Informace skupině 0	<p>Jediným společníkem Emitenta je společnost HB REAVIS GROUP B.V., se sídlem Naritaweg 215, Unit 1.02.05, Amsterdam 1043CB, Nizozemské království, registrovaná v obchodním registru Obchodní komory v Amsterdamu, reg. číslo: 34286245 (dále jen „<b>HB Reavis Group B.V.</b>“), jež je z 99 % vlastněna společností HB Reavis Holding S.à r.l., založenou a existující podle práva Lucemburského velkovévodství jako společnost s ručením omezeným (<i>société à responsabilité limitée</i>), se sídlem 6, rue Jean Monnet, L-2180 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsanou v lucemburském obchodním rejstříku (<i>the Luxembourg Register of Commerce and Companies</i>) pod číslem B-156287 (dále také jen „<b>Ručitel</b>“).</p> <p>Emitent je součástí skupiny HB Reavis (dále jen „<b>Skupina HB Reavis</b>“ či „<b>Skupina</b>“), která je tvořena Ručitelem a společnostmi HBR IM Holding Ltd., Waterfield Management B.V., HB Reavis Group B.V., TRITRI House S.à r.l., Twenty House S.à r.l., HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.,- SIXTYFIVE House S.à r.l., EIGHT House S.à r.l., HB Reavis JV S.A., HBR Investors Ltd., v nichž drží Ručitel většinou či stoprocentní majetkovou účast, a jejich dceřinými</p>



Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>společnostmi.</p> <p>Podle konsolidované účetní závěrky Ručitele za šest měsíců, vypracované k 30. červnu 2015, tvořilo konsolidovaný celek Skupiny HB Reavis, včetně společností ve společných podnicích, 158 společností. Vzhledem k rozsahu aktivit a projektů Skupiny HB Reavis podléhá organizační struktura průběžným změnám v souvislosti s organizací aktivit Skupiny HB Reavis na jednotlivých trzích.</p> <p>Ručitel je dceřinou společností Kennesville Holdings Ltd se sídlem na Kypru, která je ovládána panem Ivanem Chrenkem.</p> <p>Níže uvedené schéma ukazuje nejvýznamnější členy Skupiny a postavení Emitenta ve Skupině k datu tohoto Prospektu.</p>  <pre> graph TD     Root["HB Reavis Holding S.à r.l. Konsolidující entita Skupiny HB Reavis Ručitel"]          Root -- 100% --&gt; HBRIM["HBR IM Holding Ltd. správa realitních fondů"]     Root -- 99.99% --&gt; Waterfield["Waterfield Management BV společnost poskytující vnitroskupinové financování"]     Root -- 99.5% --&gt; HBRG["HB Reavis Group B.V. holdingová společnost vlastníci obchodní podíly ve společnostech Skupiny HB Reavis"]     Root -- 99.994% --&gt; TRITRI["TRITRI House S.à r.l. Twenty House S.à r.l. projekty 33 Central a 20 Farringdon Street v Londýně SIXTYFIVE House S.à r.l., EIGHT House S.à r.l. zatím bez aktivní činnosti"]     Root -- 100% --&gt; HBRJV["HB Reavis JV S.A. vnitroskupinové financování projektů v Polsku"]     Root -- 100% --&gt; HBRFINPL["HB Reavis Finance PL Emitent dluhopisů v Polsku"]          HBRIM -- 100% --&gt; HBRINV["HBR Investors Ltd. společnost vlastníci podíly Skupiny HB Reavis v realitním fondech"]          HBRG -- 100% --&gt; Servisni["Servisní společnosti na Slovensku, v Čechách, Polsku, Maďarsku, Velké Británii a Turecku; v rámci Skupiny HB Reavis poskytují aktivity, jakými jsou akvizice, development, inženýring, financování, pronájem, marketing, správa budov a prodej projektů investorům"]     HBRG -- 100% --&gt; Stavebni["Stavební společnosti generální dodavatelé pro projekty Skupiny HB Reavis na Slovensku, v Čechách, Polsku, Maďarsku a Velké Británii"]          TRITRI -- 50-100% --&gt; Projektivni["Projektové společnosti společnosti zaměřené na realizaci jednotlivých projektů na Slovensku, v Čechách, Polsku a Maďarsku"]          HBRJV -- 100% --&gt; HBRFINCZ["HB Reavis Finance CZ Emitent dluhopisů v České republice"]     HBRJV -- 100% --&gt; HBRFINSK["HB Reavis Finance SK Emitent dluhopisů „HB REAVIS 2019“"]     HBRJV -- 100% --&gt; HBRFINSKII["HB Reavis Finance SK II Emitent dluhopisů „HB REAVIS 2020“"]   </pre> <p>Skupina HB Reavis je developerská skupina s významným portfoliem investic do nemovitostí na Slovensku, v České republice, Polsku, Maďarsku a Spojeném království. Její hlavní činností je development nemovitostí pro vlastní portfolio nebo odprodej nemovitostí investorům, pronájem majetku na základě operativního leasingu, jakož i správa majetku a řízení investic. Skupina vykonává developerskou činnost a spravuje nemovitý majetek s cílem získat příjem z jeho pronájmu nebo zhodnotit kapitál.</p> <p>V roce 2014 Skupina otevřela River Garden Office II/III v Praze (ČR), Gdanski Business Center I ve Varšavě (Polsko) a Vaci Corner Offices v Budapešti (Maďarsko), o rok dříve pak komplexy Konstruktorska Business Center ve Varšavě (Polsko) a Forum Business Center I v Bratislavě (Slovensko). V rámci své strategie diverzifikace na další trhy Skupina v roce 2014 získala projekt rekonstrukce kancelářského komplexu na Farringdon Street v centrální části Londýna (Velká Británie) a zahájila stavební práce na dalším kancelářském projektu v londýnské City na adrese King William Street 33, který získala o rok dříve. V průběhu roku 2015 byly otevřeny projekty Twin City A (Bratislava, Slovensko), Gdanski Business Center C a Postepu 14 Business Center (Varšava, Polsko) a Metronom Business Center (Praha, ČR).</p> <p>V současné době probíhají stavební práce na projektech Aupark Hradec Králové (Hradec Králové, ČR), West Station I a II (společně s PKP, Varšava, Polsko), Gdanski Business Center D (Varšava, Polsko), zbylých dvou etapách projektu Twin City (B a C) v Bratislavě (Slovensko) a dvou projektech</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace																																														
		<p>v Londýně, 33 Central a 20 Farringdon Street, přičemž na projektech Twin City A (Bratislava, Slovensko), Metronom Business Center (Praha, ČR), Gdanski Business Center C a Postepu 14 Business Center (Varšava, Polsko) ještě probíhá příprava prostor pro nájemce (pro tyto čtyři projekty již byl vydán kolaudační souhlas).</p> <p>Skupina provozuje několik logistických/průmyslových parků v Bratislavě a na okraji Bratislavy, východním Slovensku a dva průmyslové parky v České republice – Lovosice (dokončený v roce 2010) a Mošnov (částečně dokončený v roce 2011).</p>																																														
<b>B.9</b>	Odhad zisku	Nepoužije se; Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.																																														
<b>B.10</b>	Výhrady auditora	Nepoužije se; zpráva auditora k historickým finančním údajům byla bez výhrad či varování.																																														
<b>B.12</b>	Vybrané finanční údaje	<p>Následující tabulky uvádí přehled vybraných finančních údajů Emitenta za období od vzniku Emitenta tj. 15. dubna 2015 do 30. června 2015. Údaje vždy vycházejí z auditované nekonsolidované mezitímní účetní závěrky Emitenta vypracované v souladu s mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii („IFRS“).</p> <p><b>Výkaz o finanční situaci (rozvaha) – údaje v tis. Kč</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>K datu</th> <th>30.6.2015</th> <th>15.4.2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Dlouhodobá aktiva</b></td> <td><b>0</b></td> <td><b>0</b></td> </tr> <tr> <td>Investice do nemovitostí a nedokončené investice do nemovitostí</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Krátkodobá aktiva</b></td> <td><b>0</b></td> <td><b>0</b></td> </tr> <tr> <td>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Poskytnuté úvěry</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobý finanční majetek</td> <td>48</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td><b>AKTIVA CELKEM</b></td> <td><b>48</b></td> <td><b>50</b></td> </tr> <tr> <td><b>Vlastní kapitál</b></td> <td><b>48</b></td> <td><b>50</b></td> </tr> <tr> <td><b>Základní kapitál</b></td> <td><b>50</b></td> <td><b>50</b></td> </tr> <tr> <td><b>Výsledek hospodaření</b></td> <td><b>-2</b></td> <td><b>0</b></td> </tr> <tr> <td><b>Dlouhodobé závazky</b></td> <td><b>0</b></td> <td><b>0</b></td> </tr> <tr> <td><b>Krátkodobé závazky</b></td> <td><b>0</b></td> <td><b>0</b></td> </tr> <tr> <td><b>PASIVA CELKEM</b></td> <td><b>48</b></td> <td><b>50</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Výkaz zisku a ztrát – údaje v tis. Kč</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Za období od 15. dubna 2015 až 30. června 2015</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tržby</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	K datu	30.6.2015	15.4.2015	<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	Investice do nemovitostí a nedokončené investice do nemovitostí	0	0	<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	0	0	Poskytnuté úvěry	0	0	Krátkodobý finanční majetek	48	50	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>48</b>	<b>50</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>48</b>	<b>50</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>48</b>	<b>50</b>	Za období od 15. dubna 2015 až 30. června 2015		Tržby	0
K datu	30.6.2015	15.4.2015																																														
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>																																														
Investice do nemovitostí a nedokončené investice do nemovitostí	0	0																																														
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>																																														
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	0	0																																														
Poskytnuté úvěry	0	0																																														
Krátkodobý finanční majetek	48	50																																														
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>48</b>	<b>50</b>																																														
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>48</b>	<b>50</b>																																														
<b>Základní kapitál</b>	<b>50</b>	<b>50</b>																																														
<b>Výsledek hospodaření</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>																																														
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>																																														
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>																																														
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>48</b>	<b>50</b>																																														
Za období od 15. dubna 2015 až 30. června 2015																																																
Tržby	0																																															

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace																
		<table border="1"> <tr> <td>Provozní výsledek hospodaření</td> <td>-1</td> </tr> <tr> <td>Finanční výsledek hospodaření</td> <td>-1</td> </tr> <tr> <td>Výsledek hospodaření za účetní období</td> <td>-2</td> </tr> </table> <p><b>Výkaz peněžních toků – údaje v tis. Kč</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Za období od 15. dubna 2015 až 30. června 2015</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</td> <td>-1</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</td> <td>-1</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky a jejich ekvivalenty na začátku účetního období</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky a jejich ekvivalenty na konci účetního období</td> <td>48</td> </tr> </table> <p>Finanční údaje jsou ovlivněny skutečností, že Emitent nedisponuje k datu vypracování Prospektu žádným majetkem a v minulosti nevykonával žádnou činnost.</p> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.</p> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu Emitent neuvedl žádné další hospodářské výsledky.</p>	Provozní výsledek hospodaření	-1	Finanční výsledek hospodaření	-1	Výsledek hospodaření za účetní období	-2	Za období od 15. dubna 2015 až 30. června 2015		Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-1	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-1	Peněžní prostředky a jejich ekvivalenty na začátku účetního období	50	Peněžní prostředky a jejich ekvivalenty na konci účetního období	48
Provozní výsledek hospodaření	-1																	
Finanční výsledek hospodaření	-1																	
Výsledek hospodaření za účetní období	-2																	
Za období od 15. dubna 2015 až 30. června 2015																		
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-1																	
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-1																	
Peněžní prostředky a jejich ekvivalenty na začátku účetního období	50																	
Peněžní prostředky a jejich ekvivalenty na konci účetního období	48																	
<b>B.13</b>	Události dopadem platební schopnost Emitenta	<p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.</p>																
<b>B.14</b>	Závislost skupině	<p>Emitent je závislý na Ručiteli, který vykonává nad Emitentem kontrolu, když má 99,994% přímý podíl na základním kapitálu HB Reavis Group B.V, která vlastní 100% podíl v Emitentovi.</p> <p>Emitent použije výtěžek Emise na poskytnutí financování různým členům skupiny, což bude do budoucna vést k ekonomické závislosti Emitenta na platební schopnosti dotčených členů Skupiny.</p> <p>Skupina Emitenta je dále popsána v prvku B.5 a B.16 tohoto oddílu.</p>																
<b>B.15</b>	Hlavní podnikatelské aktivity	<p>Emitent má v obchodním rejstříku jako předmět činnosti zapsán pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a jako předmět podnikání výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona. Emitent žádné z těchto činností nevykonává, jeho hlavní činností bude poskytování vnitroskupinového financování, a to prostřednictvím emise Dluhopisů.</p> <p>Hlavní podnikatelské aktivity Skupiny HB Reavis jsou popsány v prvku B.5 tohoto oddílu.</p>																

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
B.16	Ovládající osoba	<p>Emitent je ovládán ve smyslu § 74 ZOK panem Ivanem Chrenkem, který ovládá společnost Kennesville Holdings Ltd, která je 100% přímým a nepřímým vlastníkem Ručitele. Ručitel vlastní 99,994% přímý podíl na základním kapitálu HB Reavis Group B.V, která vlastní 100% podíl v Emitentovi.</p> <p>Vztah ovládání Emitenta Ivanem Chrenkem je založen na bázi nepřímého vlastnictví kontrolního podílu Emitenta. Charakter kontroly Emitenta ze strany jeho společníka vyplývá z práv a povinností HB Reavis Group B. V. spojených s podílem v Emitentovi, kdy HB Reavis Group B.V. vykonává působnost nejvyššího orgánu Emitenta. Na Emitenta se uplatní kontrolní mechanismy výkonu práv a povinností společníka Emitenta a opatření na zabezpečení eliminace zneužití těchto práv plynoucí ze zákonného institutu zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.</p>
B.17	Rating Emitenta nebo Dluhopisů	Nepoužije se; Emitentovi ani emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating.
B.18	Popis ručení	Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku zavázal uspokojit veškeré dluhy Emitenta související s dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami do maximální celkové částky 1.875.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda osm set sedmdesát pět milionů korun českých).
B.19	Informace o Ručiteli	Informace o Ručiteli jsou uvedeny v následujícím oddíle shrnutí ve stejném rozsahu jako údaje o Emitentovi.

#### Oddíl B – Ručitel

B.1	Název a firma Ručitele	HB Reavis Holding S.à r.l.
B.2	Sídlo/právní forma/právo, podle kterého Ručitel provozuje činnost	<p>Ručitel má sídlo na adrese 6, rue Jean Monnet, L-2180 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství a je společností s ručením omezeným (<i>société à responsabilité limitée</i>), zapsanou v lucemburském obchodním rejstříku (the Luxembourg Register of Commerce and Companies) pod číslem B-156287.</p> <p>Ručitel se při své činnosti řídí právními předpisy platnými na území Lucemburského velkovévodství, především zákonem o obchodních společnostech ze dne 10. srpna 1915 (<i>Loi sur les socié'te's commerciales</i>).</p>
B.4b	Informace o známých trendech	<p>Ručitelovi nejsou známy trendy, nejistoty, nároky, závazky nebo události, které by s reálnou pravděpodobností mohly mít podstatný negativní vliv na perspektivu Ručitele.</p> <p>Trendy týkající se Ručitele vycházejí zejména ze skutečnosti, že Ručitel je holdingovou společností přímo nebo nepřímo vlastníci členy Skupiny. Na Ručitele budou proto nepřímo působit totožné vlivy, jako na členy Skupiny.</p> <p>Tyto trendy budou ovlivňovat finanční výsledky Ručitele.</p> <p>Trendy, které Ručitele ovlivňují, jsou totožné s trendy ovlivňujícími Emitenta.</p>

		<p>Tyto trendy jsou popsány v Oddílu B – Emitent, prvku B.4b.</p> <p>Od data poslední auditované závěrky nedošlo k žádné negativní změně vyhlídek Ručitele.</p>																																				
<b>B.5</b>	Informace skupině	<p>Ručitel je lucemburskou holdingovou společností a společně se společnostmi HBR IM Holding Ltd., Waterfield Management B.V., HB Reavis Group B.V., TRITRI House S.à r.l., Twenty House S.à r.l., HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.,- SIXTYFIVE House S.à r.l., EIGHT House S.à r.l., HB Reavis JV S.A., HBR Investors Ltd., v nichž drží většinou či stoprocentní majetkovou účast, a společně s dceřinými společnostmi těchto společností tvoří Skupinu HB Reavis.</p> <p>Podle konsolidované účetní závěrky Ručitele za šest měsíců, vypracované k 30. červnu 2015, tvořilo konsolidovaný celek Skupiny HB Reavis, včetně společností ve společných podnicích, 158 společností. Vzhledem k rozsahu aktivit a projektů Skupiny HB Reavis podléhá organizační struktura průběžným změnám v souvislosti s organizací aktivit Skupiny HB Reavis na jednotlivých trzích.</p> <p>Skupina HB Reavis a její činnost je popsána v Oddílu B – Emitent prvek B.5.</p>																																				
<b>B.9</b>	Odhad zisku	Nepoužije se; Ručitel prognózu ani odhad zisku neučinil.																																				
<b>B.10</b>	Výhrady auditora	Nepoužije se; všechny zprávy auditora k historickým finančním údajům byly bez výhrad či varování.																																				
<b>B.12</b>	Vybrané finanční údaje	<p>Následující tabulky uvádí přehled vybraných historických finančních údajů Ručitele za období končící 31. prosincem 2014 a 31. prosincem 2013. Údaje vždy vycházejí z auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele vypracované v souladu s mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii.</p> <p><b>Výkaz o finanční situaci (rozhaha) – údaje v mil. EUR</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>K datu</th> <th>31. 12. 2014</th> <th>31. 12. 2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Stálá aktiva</b></td> <td><b>1.436,4</b></td> <td><b>1.310,5</b></td> </tr> <tr> <td>Investice do nemovitostí - využívané nebo volné</td> <td>725,0</td> <td>644,0</td> </tr> <tr> <td>Investice do nemovitostí - rozestavěné</td> <td>634,3</td> <td>607,0</td> </tr> <tr> <td><b>Oběžná aktiva</b></td> <td><b>369,7</b></td> <td><b>218,2</b></td> </tr> <tr> <td>Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky</td> <td>41,3</td> <td>42,6</td> </tr> <tr> <td>Peníze a peněžní ekvivalenty</td> <td>151,0</td> <td>47,4</td> </tr> <tr> <td><b>AKTIVA CELKEM</b></td> <td><b>1.806,1</b></td> <td><b>1.528,7</b></td> </tr> <tr> <td><b>Vlastní jmění celkem</b></td> <td><b>933,4</b></td> <td><b>857,6</b></td> </tr> <tr> <td><b>Dlouhodobé závazky celkem</b></td> <td><b>556,8</b></td> <td><b>440,1</b></td> </tr> <tr> <td><b>Krátkodobé závazky celkem</b></td> <td><b>315,9</b></td> <td><b>231,0</b></td> </tr> <tr> <td><b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ JMĚNÍ CELKEM</b></td> <td><b>1806,1</b></td> <td><b>1528,7</b></td> </tr> </tbody> </table>	K datu	31. 12. 2014	31. 12. 2013	<b>Stálá aktiva</b>	<b>1.436,4</b>	<b>1.310,5</b>	Investice do nemovitostí - využívané nebo volné	725,0	644,0	Investice do nemovitostí - rozestavěné	634,3	607,0	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>369,7</b>	<b>218,2</b>	Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	41,3	42,6	Peníze a peněžní ekvivalenty	151,0	47,4	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1.806,1</b>	<b>1.528,7</b>	<b>Vlastní jmění celkem</b>	<b>933,4</b>	<b>857,6</b>	<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>556,8</b>	<b>440,1</b>	<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>315,9</b>	<b>231,0</b>	<b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ JMĚNÍ CELKEM</b>	<b>1806,1</b>	<b>1528,7</b>
K datu	31. 12. 2014	31. 12. 2013																																				
<b>Stálá aktiva</b>	<b>1.436,4</b>	<b>1.310,5</b>																																				
Investice do nemovitostí - využívané nebo volné	725,0	644,0																																				
Investice do nemovitostí - rozestavěné	634,3	607,0																																				
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>369,7</b>	<b>218,2</b>																																				
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	41,3	42,6																																				
Peníze a peněžní ekvivalenty	151,0	47,4																																				
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1.806,1</b>	<b>1.528,7</b>																																				
<b>Vlastní jmění celkem</b>	<b>933,4</b>	<b>857,6</b>																																				
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>556,8</b>	<b>440,1</b>																																				
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>315,9</b>	<b>231,0</b>																																				
<b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ JMĚNÍ CELKEM</b>	<b>1806,1</b>	<b>1528,7</b>																																				

Mezitímní  
finanční údaje

#### Výkaz zisků a ztrát – údaje v mil. EUR

Za období končící k	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Čistý provozní zisk z investic do nemovitostí	46,6	51,3
Provozní zisk	132,6	103,0
Čistý zisk za účetní období	88,2	80,0
Celkový souhrnný výsledek za účetní období	89,1	70,8

#### Výkaz o peněžních tocích – v mil. EUR

Za období končící k	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	18,0	9,0
Čisté peněžní toky (použité pro)/z investiční činnosti	(102,1)	(123,9)
Čisté peněžní toky z/(použité pro) finanční činnost	186,9	116,2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty v rozvaze na konci období	151,0	47,4

Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Ručitele.

Následující tabulka uvádí přehled vybraných mezitímních finančních údajů Ručitele. U stavových veličin jsou uvedeny údaje k 30. červnu 2015 se srovnáním s údaji k 31. prosinci 2014, a u tokových veličin jsou uvedeny údaje za období od 1. ledna 2015 do 30. června 2015 a za období od 1. ledna 2014 do 30. června 2014. Údaje vždy vycházejí z neauditované konsolidované účetní závěrky Ručitele vypracované v souladu s mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii.

#### Výkaz o finanční situaci (rozvaha) – údaje v mil. EUR

K datu	30. 6. 2015	31. 12. 2014
<b>Stálá aktiva celkem</b>	<b>1.500,5</b>	<b>1.436,4</b>
Investice do nemovitostí – využívané nebo volné	742,7	725,0
Investice do nemovitostí – rozestavěné	674,1	634,3
<b>Oběžná aktiva celkem</b>	<b>329,2</b>	<b>369,7</b>
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	55,4	41,3
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	108,3	151,0
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1.829,7</b>	<b>1.806,1</b>

<b>Vlastní jmění celkem</b>	<b>1.006,8</b>	<b>933,4</b>
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>620,8</b>	<b>556,8</b>
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>202,1</b>	<b>315,9</b>
<b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ JMĚNÍ CELKEM</b>	<b>1.829,7</b>	<b>1.806,1</b>

#### Výkaz zisků a ztrát – údaje v mil. EUR

Za období	1. 1. 2015- 30. 6. 2015	1. 1. 2014 - 30.6.2014
Čistý provozní zisk z investic do nemovitostí	22,4	25,3
Provozní zisk	106,1	53,2
Čistý zisk za účetní období	99,8	41,7
Celkový souhrnný výsledek za účetní období	109,5	42,8

#### Výkaz o peněžních tocích – v mil. EUR

Za období	1. 1. 2015 - 30. 6. 2015	1. 1. 2014 - 30.6.2014
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	(21,8)	(1,9)
Čisté peněžní toky (použité pro)/z investiční činnosti	(107,2)	(42,9)
Čisté peněžní toky z/(použité pro) finanční činnost	83,8	47,7
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty v rozvaze na konci šestiměsíčního období	108,3	53,2

**B.13**

Události s dopadem na platební schopnost Ručitele

Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné události specifické pro Ručitele, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele, s výjimkou prodeje administrativní budovy Forum Business Center I (a společnosti Forum BC I s.r.o., nesoucí tento projekt) v Bratislavě investičnímu fondu ČS nemovitostní fond, který obhospodařuje investiční společnost REICO České spořitelny. Hodnota prodeje činila přibližně 1,25 mld. Kč (46,2 mil. EUR). Za období čtvrtého čtvrtletí 2015 došlo k čerpání úvěrů Skupinou HB Reavis podle již existujících nebo nových smluv o úvěrech v celkové výši 100,8 mil. EUR (bez zohlednění splácení úvěrů). K 31. prosinci 2015 činila celková výše nesplaceného dluhu Skupiny HB Reavis částku 737,3 mil. EUR, z čehož 103 mil. EUR (tj., 14.0% nesplaceného dluhu) představovaly vydané a nesplacené dluhopisy nebo obdobné dluhové cenné papíry a 634,3 mil. EUR (tj., 86.0% nesplaceného dluhu) pocházelo z bankovních úvěrů. Vážená průměrná délka splatnosti nesplaceného dluhu Skupiny HB Reavis z nemovitostního financování činila k 31. prosinci 2015 4,25 let.

V prosinci 2015 Skupina HB Reavis prodala společnost BUS TRANSPORT s.r.o. a rovněž podíly v jejích dceřiných společnostech tvořící skupinu Slovak Lines. Hodnota transakce činila 34 milionů EUR. V období od 1. července

		2015 do data Prospektu byla akcionářům Ručitele vyplacena dividenda ve výši 20,45 miliónů EUR.
<b>B.14</b>	Závislost na skupině	<p>Od roku 2010 je Ručitel osobou kontrolující Skupinu HB Reavis a zároveň osobou, za kterou jsou sestaveny konsolidované finanční výkazy Skupiny HB Reavis.</p> <p>Ručitel je jako holdingová společnost závislý na podnikání svých dceřiných společností, když výsledky hospodaření dceřiných společností se přímo projeví na konsolidovaných hospodářských výsledcích Ručitele.</p> <p>Skupina HB Reavis a její činnost je popsána v Oddílu B – Emitent prvek B.5. a v prvku B.16 tohoto oddílu.</p>
<b>B.15</b>	Hlavní podnikatelské aktivity	<p>Podle čl. A. 2. zakladatelské listiny Ručitele je předmětem činnosti Ručitele 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, jako i převod vlastnictví prodejem, výměnou, nebo jakýmkoli jiným způsobem, cenných papírů a správa, kontrola a zhodnocování těchto majetkových účastí; získávání zápůjček jakoukoli formou a v jakékoli podobě včetně emise akcií a obligací; poskytování ručení a zápůjček nebo jiným způsobem poskytování pomoci společnostem, ve kterých má Ručitel přímou nebo nepřímou majetkovou účast nebo společnostem, které jsou součástí té samé skupiny společností, jako je samotný Ručitel, a výkon jakékoli obchodní, průmyslové či finanční činnosti, která je považována za potřebnou pro plnění jeho předmětu činnosti.</p> <p>Ručitel je holdingová společnost Skupiny HB Reavis a sám nevykonává významnou podnikatelskou činnost.</p> <p>Hlavní podnikatelské aktivity Skupiny jsou popsány v prvku B.5 Oddílu B – Emitent.</p>
<b>B.16</b>	Ovládající osoba	<p>Podle informací dostupných Emitentovi ke dni sestavení tohoto Prospektu je hlavním společníkem Ručitele společnost Kennesville Holdings Limited se sídlem na Kypru, která vlastní přímo a nepřímo 100% podíl na základním kapitálu Ručitele. Kennesville Holdings Limited zároveň vykonává kontrolu nad Ručitelem.</p> <p>Ručitel je prostřednictvím Kennesville Holdings Limited nepřímo ovládán panem Ivanem Chrenkem, který vlastní majoritní podíl na této společnosti.</p> <p>Charakter kontroly nad Ručitelem ze strany jeho hlavního společníka vyplývá z titulu jeho práv společníka a vlastnických práv. Kontrolní mechanismy výkonu vlastnických práv hlavního společníka Ručitele a opatření na zabezpečení eliminace zneužití těchto práv vyplývají z obecně závazných předpisů.</p> <p>Informace o Skupině jsou rovněž uvedeny v prvku B.5 Oddílu B – Emitent.</p>
<b>B.17</b>	Rating Ručitele	Nepoužije se; Ručiteli ani jeho dluhovým cenným papírům nebyl přidělen rating.



## Oddíl C – Cenné papíry

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
C.1	Popis cenných papírů/ISIN	<p>Zaknihované dluhopisy o jmenovité hodnotě dluhopisu 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých), s pohyblivou úrokovou sazbou v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých) splatné v roce 2021, ISIN CZ0003513608, vydávané na základě zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění.</p> <p>Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě menší než 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých). Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota emise a to až do výše 1.250.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých).</p>
C.2	Měna	Koruna česká (CZK)
C.5	Převoditelnost	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
C.8	Práva spojená s cennými papíry	<p>Práva a povinnosti plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výnos vyplácený ke Dnům výplaty úroků. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech porušení povinnosti předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění, resp. Emisními podmínkami.</p> <p>Emitent je po dobu trvání dluhů z Dluhopisů povinen nezřizovat zajištění k určitým typům svých aktiv (tzv. negativní závazek). Emitent a Ručitel jsou rovněž povinni dodržovat určité finanční ukazatele a omezení.</p> <p>Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným dluhům Emitenta zajištěným ručením ze strany Ručitele (jak je definován níže), s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p> <p>Dluhopisy jsou zajištěny ručením ze strany společnosti HB Reavis Holding S.à r.l., se sídlem 6, rue Jean Monnet, L-2180 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsané v lucemburském obchodním rejstříku (the Luxembourg Register of Commerce and Companies) pod registračním číslem B-156287 (dále jen „<b>Ručitel</b>“).</p>
C.9	Úrok/Splacení jmenovité hodnoty	<p>Dluhopisy budou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, a to až do Dne konečné splatnosti dluhopisů. Úrok bude pro každé Výnosové období stanoven jako součet (a) Referenční sazby 6M PRIBOR a (b) marže ve výši 4,00 % p.a.</p> <p>Referenční sazba 6M PRIBOR znamená úrokovou sazbu v procentech p.a.,</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>kteřá je uvedena na obrazovce „Reuters Screen Service“ strana PRBO (nebo případně nástupnické straně nebo v jiném oficiálním zdroji, kde bude sazba uváděna) jako hodnota fixingu úrokových sazeb prodeje na pražském trhu českých korunových mezibankovních depozit pro šestiměsíční období, stanovená kolem 11:00 (jedenácté) hodiny pražského času Českou národní bankou jako sazba platná pro příslušný Den stanovení Referenční sazby. Pokud nebude v kterýkoli příslušný den možné určit sazbu 6M PRIBOR způsobem uvedeným výše v tomto odstavci, pak 6M PRIBOR určí Agent pro výpočty za použití lineární interpolace na základě referenční sazby PRIBOR pro nejbližší delší období, pro které je referenční sazba PRIBOR na zmíněné straně PRBO (nebo jiném oficiálním zdroji) uvedena a referenční sazby PRIBOR pro nejbližší kratší období, pro které je referenční sazba PRIBOR na zmíněné straně PRBO (nebo jiném oficiálním zdroji) uvedena. Pokud nebude možné 6M PRIBOR stanovit ani tímto způsobem, bude v takový den 6M PRIBOR určen Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodeje českých korunových mezibankovních depozit pro šestiměsíční období získaných v tento den po 11:00 (jedenácté) hodině pražského času od alespoň 3 (tři) bank působících na pražském mezibankovním trhu a určených dle volby Agentu pro výpočty. V případě, že se nepodaří 6M PRIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se 6M PRIBOR rovnat referenční sazbě 6M PRIBOR zjištěné v souladu s postupem uvedeným výše v tomto odstavci k nejbližším předchozím dni, v němž byl 6M PRIBOR takto zjistitelný. Pro vyloučení pochybností dále platí, že v případě, že v důsledku členství České republiky v Evropské unii PRIBOR zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto referenční sazby PRIBOR sazba, která se bude namísto něj běžně používat na trhu mezibankovních depozit v České republice. Takové nahrazení referenční sazby (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ porušení povinnosti dle těchto Emisních podmínek.</p> <p>Úrok je vyplácen pololetně zpětně, vždy k 23. březnu a k 23. září každého roku. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období (včetně takového dne) do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje (vyjma takového dne). Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dnem předčasně splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. Dnem konečné splatnosti dluhopisů je 23. březen 2021 za předpokladu, že nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů. Zástupce držitelů Dluhopisů není k datu tohoto Prospektu ustanoven. Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší 1 (jednoho) roku se použije úrokové konvence pro výpočet úroku „Act/360“ (tzn. že pro účely výpočtu úrokového výnosu za období kratší jednoho roku se má za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní, avšak přitom se vychází ze skutečně uplynulého počtu dní v daném Výnosovém období), tj. na základě stejné úrokové konvence, která se používá pro 6M PRIBOR. V případě, že bude změněna úroková konvence používaná pro 6M PRIBOR, bude příslušná úroková sazba Dluhopisů překalkulována z takové úrokové konvence na konvenci „Act/360“.</p>
C.10	Derivátová složka	Nepoužije se; taková derivátová složka v případě Dluhopisů neexistuje.

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
C.11	Kotace	Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 23. března 2016.

#### Oddíl D – Rizika

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
D.2	Hlavní rizika vztahující se k Emitentovi a Ručiteli	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta, kterému je Emitent vystaven v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry ve Skupině. V případě Emitenta je spojeno se schopností Skupiny HB Reavis splácet včas své závazky vzhledem k tomu, že prostředky získané z emise Dluhopisů Emitent poskytne výhradně prostřednictvím vnitroskupinového financování jiným společnostem ze Skupiny HB Reavis, kdy Emitent bude zcela závislý na společnostech, kterým poskytne financování. Neschopnost splácet zapůjčené finanční prostředky členy Skupiny Emitentovi může vést až k insolvenčnímu postupu Emitenta.</li> <li>Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je Emitent vystaven v případě, že dlužníci Emitenta řádně a včas neuhradí své závazky vůči Emitentovi. Vzhledem k tomu, že Emitent poskytne prostředky z emise Dluhopisů výhradně jako vnitroskupinové financování společnostem v rámci Skupiny HB Reavis, schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů je závislá od schopnosti Skupiny HB Reavis a jednotlivých společností v ní zabezpečit dostatek zdrojů na splacení závazků Emitenta z Dluhopisů.</li> <li>Rozhodnutí Emitenta o tom, do jakých konkrétních společností ze Skupiny Ručitele půjdou prostředky získané z emise Dluhopisů a jakým způsobem budou dále využity, bude známo až po zahájení veřejné nabídky, popřípadě až po jejím ukončení (v závislosti na množství takto získaných prostředků). Rovněž existuje riziko, že v případě, že Emitent, respektive některá ze společností ze Skupiny Ručitele, bude takto získané prostředky investovat nevhodným způsobem (například do krátkodobých cenných papírů nebo termínovaných vkladů) nebo tyto prostředky nebude po nějakou dobu investovat vůbec, budou takto nevyužité peněžní prostředky ztrácet na svojí hodnotě.</li> <li>Emitent je účelově založená společnost, která nebude vykonávat jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků z Dluhopisů, pokud by primární zdroj splacení Dluhopisů (čili splátky vnitroskupinového financování) nebyl dostatečný na jejich úplné splacení.</li> <li>Provoz Emitenta je závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a IT infrastruktury Skupiny HB Reavis.</li> </ul>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Není možné vyloučit, že v budoucnu Ručitel nebo některý z členů Skupiny HB Reavis začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny spíše ve prospěch Skupiny HB Reavis jako takové než ve prospěch Emitenta a Vlastníků dluhopisů.</li> <li>• V případě nečekaných událostí může dojít ke změně vlastnické struktury Emitenta. Tímto může dojít ke změně kontroly a úpravy strategie Emitenta, která může mít jiné cíle než dosavadní.</li> <li>• Výnosy Skupiny HB Reavis, na kterých je Emitent významně závislý, jsou převážně denominované v měně euro nebo jsou na euro navázané. Závazek Emitenta z Dluhopisů denominovaných v českých korunách vyjádřený v měně euro se může z důvodu nepříznivé změny měnových kurzů zvýšit.</li> <li>• Přestože v současnosti neexistují žádná soudní, rozhodčí ani jiná řízení (probíhající nebo hrozící), které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta či členů Skupiny, na kterých Emitent bude závislý, do budoucna nelze vznik takových sporů vyloučit.</li> <li>• Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou obecně spojeny určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem), které nastanou bez ohledu na to, zda je insolvenční návrh opodstatněný, či nikoli. Obecně tedy nelze vyloučit, že i v případě podání neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti Emitentovi, by Emitent byl omezen po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání.</li> <li>• Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Emitenta. Zejména změny daňových předpisů mohou nepříznivě ovlivnit způsob splácení a výši příjmů Emitenta ze splácení vnitroskupinového financování, což může mít nepříznivý vliv na schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů.</li> <li>• Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se členů Skupiny a rizicích realitního trhu. Na Emitenta se nepřímou vztahují rizikové faktory týkající se podnikatelské činnosti Skupiny, přičemž ty jsou více popsány níže v části týkající se rizikových faktorů vztahujících se k Ručiteli.</li> </ul> <p>Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Skupina HB Reavis je vystavena kreditnímu riziku, které představuje ztráty, kterým je Skupina HB Reavis vystavena v případě, že dlužníci, odběratelé a zákazníci Skupiny HB Reavis řádně a včas neuhradí své závazky vůči Skupině HB Reavis. Kreditní riziko je důsledkem skutečnosti, že Skupina HB Reavis pronajímá nemovitosti a důsledkem dalších transakcí, ze kterých vznikají Skupině HB Reavis</li> </ul>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>pohledávky.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nepříznivé změny ve finančním sektoru mohou způsobit, že Skupina HB Reavis nebude schopna zabezpečit dostatečné finanční prostředky z vlastních zdrojů nebo ze zdrojů získaných od financujících bank nebo investorů a její závazky nebude hradit včas a řádně.</li> <li>• Vzhledem k tomu, že funkční měnou Ručitele je euro, avšak některé společnosti ve Skupině mají jinou funkční měnu odlišnou od eura a některé závazky Ručitele jsou nasmlouvány v jiné měně, mohou změny směnných kurzů negativně ovlivnit hodnotu investice Skupiny HB Reavis, jakož i hotovostní toky (cash-flow) generované společnostmi Skupiny HB Reavis, tím, že dojde ke zvýšení výdajů a snížení příjmů při jejich vyjádření v měně euro, což může mít za důsledek kurzové ztráty.</li> <li>• Zvýšení úrokových sazeb může zvýšit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí.</li> <li>• Ručitel je holdingovou společností, a proto je závislý na úspěšnosti podnikání svých dceřiných společností a jimi přímo nebo nepřímo ovládaných osob.</li> <li>• Realitní trh přináší specifická rizika, kterými jsou cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, pohyby cen nájemného, aktivita konkurenčních developerů nebo dynamika poptávky nájemců v jednotlivých segmentech realitního trhu.</li> <li>• Rizika spojená s nepřesností ocenění nemovitostí Ručitele oproti tržním cenám mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele.</li> <li>• Hodnota investičních nemovitostí, které Skupina HB Reavis pronajímá nájemcům, a schopnost uhradit závazky Skupiny HB Reavis, zejména však závazky projektových společností, závisí na příjmech z nájemného a zbývajícím délkou trvání nájemních smluv, což způsobuje riziko, že Ručitel nebude dosahovat stabilních příjmů.</li> <li>• Bonita a výkonnost obchodní partnerů skupiny HB Reavis ovlivňuje finanční výkonnost Ručitele, neboť v případě prodlžení s dokončením projektů a nedodáním nájemních prostorů včas nájemci, může být Skupina HB Reavis vystavena sankcím.</li> <li>• Závislost Skupiny HB Reavis na externích zdrojích financování zahrnuje rizika spojená s bonitou finančních partnerů Skupiny HB Reavis, jakož i celkovou úroveň zadlužení Skupiny HB Reavis.</li> <li>• Ztráta jedné nebo více klíčových osob z řad akcionářů, členů výkonného výboru nebo seniorního managementu je způsobilá negativně ovlivnit podnikání Skupiny HB Reavis, její provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky.</li> <li>• Skupina HB Reavis je vystavena koncentračnímu riziku, neboť realitní aktiva tvořící téměř tříčtvrtinový podíl na celkových stálých aktivech Skupiny HB Reavis jsou umístěna na Slovensku (38% z celkových</li> </ul>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>stálých aktiv) a v Polsku (33% z celkových stálých aktiv).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Developerská činnost Skupiny HB Reavis v sobě zahrnuje riziko nedokončení výstavby, které může vést k tomu, že celý projekt nebude realizován. Dále také nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu.</li> <li>• Pochybení subdodavatelů se může objevit i po stavebním dokončení projektu, tzn. v době provozování projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní subdodávku. Můžou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesionální pojistkou.</li> <li>• Zanedbání údržby nemovitosti může způsobit pokles atraktivity projektu pro nájemce.</li> <li>• Pojištění projektů nezahrnuje veškerá možná rizika spojená s daným typem nemovitostí, neboť některá z nich pojistit nelze nebo tato pojištění nejsou ekonomicky výhodná. Taktéž v některých případech výplata pojistného dostatečně nepokrývá aktuální škodu.</li> <li>• Náklady projektových společností a atraktivita nájemních prostorů pro nájemce je ovlivněna efektivním řízením a správou budov. Pokud by se provoz budovy stal významně dražším v porovnání s konkurenčními projekty, udržení nájemníků by si mohlo vyžádat snížení nájemného, což by zapříčinilo pokles příjmů Skupiny HB Reavis.</li> <li>• Rostoucí požadavky nájemníků na ekologicky přijatelná řešení s nízkými provozními náklady vyžadují pružnou reakci Skupiny HB Reavis při výstavbě a správě nemovitostí. Pokud Skupina HB Reavis nebude schopna dostatečně reagovat na požadavky nájemníků v konkurenčním prostředí, mohla by tato situace vést ke zhoršení hospodářské situace Skupiny HB Reavis.</li> <li>• Možná mezinárodní expanze Skupiny HB Reavis spojená s významným nárůstem počtu zaměstnanců, zvýšenou komplexitou skupinových procesů, zvýšením nákladů na vstup a rozběhnutí činnosti a rizikem projevení těchto faktorů na ziskovosti Skupiny HB Reavis.</li> <li>• Možné budoucí soudní nebo jiné řízení, která by v budoucnu mohlo nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Ručitele.</li> <li>• Nelze jednoznačně určit, ve které zemi by probíhalo případné insolvenční řízení s Ručitelem, příslušnost insolvenčního soudu by byla posuzována v závislosti na určení Ručitelova sídla/centra hlavních zájmů (<i>Center of Main Interest – „COMI“</i>), na Ručitele se tak mohou vztahovat i jiné zákony než insolvenční zákony Lucemburského velkovévodství.</li> <li>• Skupina HB Reavis podléhá širokému spektru právních, regulatorních a daňových předpisů Evropské Unie, jakož i lokálních jurisdikcí, v důsledku čehož Skupina HB Reavis nemusí být schopna plně a</li> </ul>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>v rozumném čase vymocit svá smluvní práva vůči třetím stranám, což může nepříznivě ovlivnit provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Skupina HB Reavis zahrnuje 158 společností ve více než 10 jurisdikcích a Ručitel v rámci své konsolidované závěrky o nich účtuje. Vzhledem ke komplexnosti procesů doprovázejících přípravu konsolidované účetní závěrky existuje riziko chybné interpretace účetních postupů a zásad a dalších pochybení, které mohou v důsledku znamenat, že zveřejněné finanční výkazy neodráží přesnou skutečnost.</li> <li>• Změnou ve struktuře společnosti může dojít ke změně kontroly a úpravy strategie Skupiny HB Reavis.</li> <li>• Monitoring změn předpisů v různých daňových režimech způsobuje zvýšené náklady Skupiny HB Reavis.</li> <li>• Skupina HB Reavis provozuje sofistikované informační systémy, které jsou nezbytné pro její každodenní operace a podnikání. Porucha nebo nesprávné fungování některého z těchto systémů může mít negativní dopad na Systém HB Reavis, neboť nelze vyloučit riziko neautorizovaného přístupu třetích osob a zneužití těchto údajů.</li> </ul> <p>Rizikové faktory vyplývající z působení Skupiny HB Reavis na různých trzích:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nepříznivý vývoj celkové makroekonomické situace nebo politická nestabilita může způsobit utlumení hospodářských aktivit podnikatelských subjektů, obchodních partnerů Skupiny HB Reavis.</li> <li>• Vzhledem k silnému zaměření Skupiny HB Reavis na slovenský a polský trh je finanční výkonnost Ručitele podstatným způsobem spojena s výkonností ekonomik Slovenské republiky a Polska a vývoje kurzu PLN.</li> <li>• Významné změny inflace nebo úrokové míry ovlivňují hospodářské výsledky Skupiny HB Reavis.</li> <li>• Proměnlivý výklad daňových předpisů ze strany finančních úřadů, nesoulad vývoje místního komunitárního práva, prodloužení lhůty pro splacení dluhů, jakož i možnost uložení vysokých pokut, spojených s působením Skupiny HB Reavis na více trzích představují daňové riziko.</li> <li>• Nepředvídatelné události (přírodní katastrofy, teroristické útoky) mohou způsobit poruchy na finančních trzích. Rychlý pohyb měnových kurzů může mít vliv na hodnotu Dluhopisů.</li> <li>• Možné zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni a jiné významné vnější události včetně výkyvů na finančních trzích mohou nepříznivě ovlivnit úrokové sazby, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku jednotlivých zemí, ve kterých Skupina působí a mohou se nepříznivě projevit na hospodářských výsledcích Skupiny HB Reavis.</li> </ul>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>Specifická rizika vztahující se k jednotlivým relevantním segmentům:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pokles poptávky po pronájmu kancelářských budov způsobený případným zhoršením makroekonomických podmínek na jednotlivých trzích může způsobit zvýšení parametru neobsazenosti.</li> <li>• Snížení cen nájemného a aktivita konkurenčních developerů nebo dynamika poptávky nájemců může snížit výnosnost jednotlivých kancelářských projektů.</li> <li>• Náklady projektových společností a atraktivita nájemních prostorů pro nájemce je ovlivněna efektivním řízením a správou budov. Zanedbání údržby a správa kancelářských nemovitostí může způsobit pokles atraktivity prostor pro nájemce například tak, že by se provoz budovy stal významně dražším nebo by kvalita budovy byla vnímána nájemci jako horší v porovnání s konkurenčními projekty. Za této situace by si udržení nájemníků mohlo vyžádat snížení nájemného, což by zapříčinilo pokles příjmů Skupiny HB Reavis.</li> <li>• Nesprávně zvolená lokalita maloobchodní nemovitosti může způsobit nízkou návštěvnost obchodní jednotky ze strany zákazníků a může se projevit ve schopnosti nájemců platit nájemné.</li> <li>• Neschopnost nájemce v logistické nemovitosti rozvíjet či udržet podnikatelskou aktivitu, která je zpravidla závislá od několika klíčových zákazníků nájemce, může vést k neschopnosti nájemce platit nájemné.</li> </ul>
D.3	Hlavní rizika vztahující se k cenným papírům	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dluhopisy jsou finančním nástrojem, který není vhodný pro všechny investory a vhodnost takové investice musí investor s ohledem na své znalosti a zázemí pečlivě uvážit.</li> <li>• Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování Emitentem a/nebo Ručitelem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.</li> <li>• Dluhopisy s pohyblivou úrokovou sazbou jsou vystaveny riziku pohybu úrokových sazeb vedoucích k nejistotě ve výši úrokového příjmu.</li> <li>• Obchodování s Dluhopisy může být méně likvidní než obchodování s jinými dluhovými cennými papíry.</li> <li>• Návratnost investic do Dluhopisů mohou negativně ovlivnit různé poplatky třetím stranám (např. poplatky za vedení evidence Dluhopisů).</li> <li>• Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení.</li> <li>• Předčasné splacení Dluhopisů může negativně ovlivnit výši</li> </ul>



Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>předpokládaného výnosu z Dluhopisů.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna daňovým zatížením.</li> <li>Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace.</li> <li>Investiční aktivity některých investorů jsou předmětem regulace a je na uvážení takového investora, zda je pro něj investice do Dluhopisů přípustná.</li> <li>Změna právních předpisů v budoucnu může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů.</li> <li>Emitent je za určitých podmínek oprávněn neuspokojit závazné objednávky a Dluhopisy nevydat.</li> <li>Neexistuje rozhodovací praxe českých soudů týkající se zajištění pohledávek z dluhopisů prostřednictvím ručitelského prohlášení.</li> <li>Aktiva Ručitele se nacházejí ve třetích zemích, tudíž výkon práv z ručení by probíhal v těchto zemích v souladu s jejich právními předpisy.</li> <li>Nelze jednoznačně určit, ve které zemi by probíhalo případné insolvenční řízení s Ručitelem a zda by nároky vyplývající z Ručitelského prohlášení byly v takové zemi uspokojeny.</li> <li>Ručitelské prohlášení zajišťuje dluhy Emitenta pouze do omezené výše.</li> <li>Nelze zaručit, že Ručitel bude schopen své povinnosti vyplývající z Ručitelského prohlášení splnit.</li> </ul>

#### Oddíl E - Nabídka

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
E.2b	Důvody nabídky	<p>Emitent poskytne prostředky získané z emise Dluhopisů prostřednictvím vnitropodnikového financování jiným společností ze Skupiny Ručitele. K datu tohoto Prospektu Emitent neví, kterým konkrétním společností ze Skupiny Ručitele takto prostředky poskytne.</p> <p>Emitent prostředky získané z emise Dluhopisů neposkytne žádné společnosti mimo Skupinu Ručitele.</p>
E.3	Podmínky nabídky	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Vedoucích spoluzájemců Emise, tj. prostřednictvím společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 3608, a společností Komerční banka, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 č.p. 969, PSČ: 114 07, IČ: 453 17 054, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>spisová značka B 1360. První fáze veřejné nabídky bude probíhat před Datem emise od 3. února 2016 do 11. března 2016. Nepodaří-li se během první fáze upsat všechny Dluhopisy, budou Dluhopisy následně nabízeny i v druhé fázi a to od Data emise (tj. 23. března 2016) do 2. února 2017. Emitent hodlá prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise zájemcům z řad tuzemských či zahraničních kvalifikovaných investorů a rovněž neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice. Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise a to až do výše 1.250.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých), přičemž v případě navýšení celkové jmenovité hodnoty emise budou veškeré vydávané Dluhopisy nabízeny v rámci veřejné nabídky.</p> <p>Nabídka bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Vedoucí spolumanažeri ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.</p> <p>Investoři budou osloveni Vedoucími spolumanažery (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. V souvislosti s podáním objednávky mají retailoví investoři povinnost uzavřít s příslušným Vedoucím spolumanažerem smlouvu, mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČ 25081489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4308, dále mají retailoví investoři povinnost otevřít u příslušného Vedoucího spolumanažera peněžní účet v CZK s dostatečným kreditním zůstatkem za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů (je-li tento peněžní účet otevřen výhradně za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů, bude veden příslušným Vedoucím spolumanažerem bez poplatků), případně mohou být příslušným Vedoucím spolumanažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.</p> <p>Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit Dluhopisy, je stanovena na 50.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou emise Dluhopisů nabízenou Vedoucími spolumanažery. Vedoucí spolumanažeri jsou oprávněni objednávkou investorů dle vlastního uvážení a po dohodě s Emitentem krátit (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet investora za tímto účelem sdělený Vedoucímu spolumanažerovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v confirmaci o uskutečnění obchodu, kterou Vedoucí spolumanažer zašle jednotlivým investorům 1 obchodní den po vypořádání obchodu (zejména za použití prostředků komunikace na dálku). Obchodování s Dluhopisy může začít až po zaslání takové confirmace o uskutečnění obchodu.</p> <p>Poté, co koncoví investoři podají během první fáze veřejné nabídky své závazné objednávky, Emitent uzavře s Vedoucími spolumanažery nejpozději jeden (1) pracovní den před Datem emise smlouvu o upsání Dluhopisů, na jejímž základě každý z Vedoucích spolumanažerů Dluhopisy k Datu emise upíše a koupí. Následně, v rámci stejného obchodního dne, uspokojí každý Vedoucí spolumanažer objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v Centrálním depozitáři. Zároveň každý Vedoucí spolumanažer inkasuje z peněžních účtů</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>koncových investorů kupní ceny za Dluhopisy. Kupní cena za Dluhopisy koupené v rámci první fáze veřejné nabídky bude shodná s Emisním kurzem definovaným níže.</p> <p>Emitent si vyhrazuje právo všechny závazné objednávky odmítnout a Dluhopisy nevydat, pokud celková jmenovitá hodnota Dluhopisů závazně objednaných investory během první fáze veřejné nabídky nedosáhne alespoň 500.000.000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých) nebo Vedoucí spoluzájemníci ukončí Příkazní smlouvu. Toto právo má Emitent bez ohledu na jakékoli jiné ustanovení tohoto Prospektu. Emitent smí uplatnit toto své právo nejpozději tři (3) pracovní dny před Datem emise a tato skutečnost bude zveřejněna nejpozději k Datu emise na webových stránkách Emitenta <a href="http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz">www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz</a>, v sekci <i>Dluhopisy</i> a na webových stránkách každého z Vedoucích spoluzájemníků, v případě UniCredit na <a href="http://www.unicreditbank.cz">www.unicreditbank.cz</a>, v sekci <i>Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů</i> a v případě KB na <a href="http://www.kb.cz">www.kb.cz</a>, v sekci <i>O bance, Tiskové centrum, Povinně uveřejňované informace, Informace o cenných papírech, Emise dluhopisů klientů Komerční banky</i>.</p> <p>Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise bude stanoven v rozmezí 99 % jmenovité hodnoty Dluhopisu jako minimální Emisní kurz až 102 % jmenovité hodnoty Dluhopisu jako maximální Emisní kurz. Emisní kurz bude stanoven Emitentem na základě nabídkového procesu, po konzultaci s Vedoucími spoluzájemníky, a to na základě následujících kritérií a pravidel (tzv. bookbuilding): (i) citlivost poptávky investorů ve vztahu k objemu a ceně, (ii) stávající a předpokládaná situace zejména na českém i mezinárodním kapitálovém trhu, (iii) zhodnocení rizikových faktorů a dalších údajů týkajících se činností Emitenta obsažených v tomto prospektu. Emisní kurz bude stejný pro institucionální i retailové investory. Bookbuildingu se budou účastnit institucionální i retailoví investoři.</p> <p>Emisní kurz a počet Dluhopisů upsaných v první fázi veřejné nabídky bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta <a href="http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz">www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz</a>, v sekci <i>Dluhopisy</i> a na webových stránkách každého z Vedoucích spoluzájemníků, v případě UniCredit na <a href="http://www.unicreditbank.cz">www.unicreditbank.cz</a> (v sekci <i>Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů</i>) a v případě KB na <a href="http://www.kb.cz">www.kb.cz</a> (v sekci <i>O bance, Tiskové centrum, Povinně uveřejňované informace, Informace o cenných papírech, Emise dluhopisů klientů Komerční banky</i>) nejpozději jeden (1) pracovní den před Datem emise.</p> <p>Během druhé fáze veřejné nabídky probíhající od Data emise (tj. 23. března 2016) do 2. února 2017, bude Emitent každý měsíc nejpozději jeden (1) pracovní den před dnem vydání příslušné tranše Dluhopisů uzavírat s Vedoucími spoluzájemníky smlouvy o upsání Dluhopisů, na jejichž základě každý z Vedoucích spoluzájemníků koupí Dluhopisy za účelem uspokojení závazných objednávek koncových investorů učiněných po Datu emise.</p> <p>V souvislosti s podáním objednávky v rámci druhé fáze veřejné nabídky mají retailoví investoři povinnost uzavřít s příslušným Vedoucím spoluzájemníkem smlouvu, mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČ 25081489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4308, dále mají retailoví investoři povinnost otevřít u příslušného Vedoucího spoluzájemníka peněžní účet v CZK s dostatečným kreditním zůstatkem za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů (je-li tento peněžní účet otevřen výhradně za účelem</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>vypořádání nákupu Dluhopisů, bude veden příslušným Vedoucím spolumanažerem bez poplatků), případně mohou být příslušným Vedoucím spolumanažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.</p> <p>Následně, k datu vydání příslušné tranše, uspokojí každý Vedoucí spolumanažer objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v Centrálním depozitáři. Zároveň každý Vedoucí spolumanažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů kupní ceny za Dluhopisy.</p> <p>Kupní cena za Dluhopisy upsané v rámci druhé fáze veřejné nabídky bude shodná s cenou, za kterou Vedoucí spolumanažer upisuje a kupuje Dluhopisy kdykoliv po Datu emise, určenou vždy na základě aktuálních tržních podmínek a případného alikvotního výnosu a uveřejněnou na webových stránkách Emitenta <a href="http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz">www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz</a>, v sekci <i>Dluhopisy</i> a rovněž na webových stránkách příslušného Vedoucího spolumanažera, v případě UniCredit na adrese <a href="http://www.unicreditbank.cz">www.unicreditbank.cz</a>, v sekci <i>Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů</i> a v případě KB na adrese <a href="http://www.kb.cz">www.kb.cz</a>, v sekci <i>O bance, Tiskové centrum, Povinně uveřejňované informace, Informace o cenných papírech, Emise dluhopisů klientů Komerční banky</i>, kde bude rovněž uveřejněn počet Dluhopisů upsaných v rámci druhé fáze veřejné nabídky, vždy nejpozději jeden (1) pracovní den před datem vydání příslušné tranše.</p> <p>Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., IČ 471 15 629, se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773.</p>
E.4	Zájem osob zúčastněných na Emisi	<p>Emitentovi není, vyjma zájmů Vedoucích spolumanažerů, kteří umisťují Dluhopisy na trhu, Administrátora a zájmu Ručitele, který má zájem na financování aktivit Skupiny prostřednictvím Emise, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.</p>
E.7	Náklady účtované investorovi	<p>V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebudou investorovi Emitentem účtovány žádné poplatky.</p> <p>Každý retailový investor, který koupí Dluhopisy u UniCredit, bude dle aktuálního ceníku UniCredit uvedeného na internetových stránkách UniCredit <a href="http://www.unicreditbank.cz">www.unicreditbank.cz</a>, v sekci <i>Sazebník, Občané, 10. Cenné papíry a podílové fondy</i>, hradit běžné poplatky UniCredit za vedení účtu cenných papírů. Tyto náklady nebudou přesahovat výši 0,15 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů na takovém účtu včetně daně z přidané hodnoty.</p> <p>Retailovému investorovi, v souvislosti s nabytím Dluhopisů u KB, nebudou účtovány žádné poplatky.</p>

## II. RIZIKOVÉ FAKTORY

*Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole. Pořadí, v nichž jsou tyto rizikové faktory uváděny, není dáno pravděpodobností jejich výskytu ani rozsahem jejich případného komerčního dopadu. Následující přehled rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoliv ustanovení Emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo povinnosti vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoliv rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným investorem.*

### 1. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ

#### (a) Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině Ručitele

Existuje riziko, že dlužníci Emitenta řádně a včas neuhradí své závazky vůči Emitentovi. Vzhledem k tomu, že Emitent poskytne prostředky z emise Dluhopisů jako vnitroskupinové financování společností v rámci Skupiny Ručitele, schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů je závislá od schopnosti Skupiny Ručitele a jednotlivých společností v ní zabezpečit dostatek zdrojů na splácení závazků Emitenta z Dluhopisů. Vzhledem k významné závislosti Emitenta na Skupině Ručitele se na schopnosti Emitenta splácet své závazky z emise Dluhopisů mohou nepříznivě projevit i veškerá rizika na straně Ručitele resp. Skupiny Ručitele, která jsou popsána v sekci II čl. 2 (*Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli*) níže. Dále existuje riziko významného negativního trendu nebo nepředvídatelné skutečnosti, která způsobí neschopnost Emitenta nebo jiných osob ze Skupiny Ručitele splácet včas své závazky nebo neschopnost zpeněžit svá aktiva za přiměřenou cenu v přiměřeném časovém rozpětí.

Emitent je účelově založená společnost, která nemůže vykonávat jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků z Dluhopisů, pokud by primární zdroj splacení Dluhopisů (čili splátky vnitroskupinového financování) nebyl dostatečný na jejich úplné splacení.

Emitent prostředky získané z emise Dluhopisů neposkytne žádné společnosti mimo Skupinu Ručitele a v tomto smyslu neexistuje tedy riziko kreditní závislosti Emitenta na jiných společnostech mimo Skupinu Ručitele.

#### (b) Způsob použití prostředků získaných z emise Dluhopisů

Rozhodnutí Emitenta o tom, do jakých konkrétních společností ze Skupiny Ručitele půjdou prostředky získané z emise Dluhopisů a jakým způsobem budou dále využity, bude známo až po zahájení veřejné nabídky, popřípadě až po jejím ukončení (v závislosti na množství takto získaných prostředků). Investoři rozhodující se na základě prospektu tedy nebudou mít možnost se s Emitentovým záměrem předem seznámit a nebudou tedy mít možnost odhadnout, zda budou vybrané prostředky investovány výhodně či nevýhodně, což v konečném důsledku může vést až k neschopnosti Emitenta splnit závazky z Dluhopisů.

Rovněž existuje riziko, že v případě, že Emitent, respektive některá ze společností ze Skupiny Ručitele, bude takto získané prostředky investovat nevhodným způsobem (například do krátkodobých cenných papírů nebo termínovaných vkladů) nebo tyto prostředky nebude po nějakou dobu investovat vůbec, budou takto nevyužitě peněžní prostředky ztrácet na svojí hodnotě.

#### (c) Riziko provozní závislosti na Skupině HB Reavis

Provoz Emitenta je závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a IT infrastruktury Skupiny HB Reavis. Možné selhání některých prvků či celé infrastruktury může mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

**(d) Riziko střetu zájmů akcionářů Emitenta a Vlastníků dluhopisů**

Není možné vyloučit, že v budoucnu Ručitel nebo některý z členů Skupiny HB Reavis začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny spíše ve prospěch Skupiny HB Reavis jako takové než ve prospěch Emitenta a Vlastníků dluhopisů. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost splnit závazky z Dluhopisů.

**(e) Riziko změny vlastnické struktury Emitenta a společností Skupiny HB Reavis**

Navzdory tomu, že jedním z negativních závazků Emitenta podle článku 4.4 Emisních podmínek je, že se nezúčastní žádného splnutí, sloučení, rozdělení a neuskuteční změnu své právní formy, jež by měly za následek, že Emitent přestane být členem Skupiny HB Reavis, a ačkoliv si Emitent není vědom plánů na změny ve své vlastnické struktuře, nelze však zcela vyloučit, že by v budoucnu mohlo dojít ke změně vlastnické struktury Emitenta. Navíc, v případě změny akcionářů, společníků (nebo jejich podílů) v Ručiteli nebo jiných společnostech ve Skupině HB Reavis může dojít ke změně kontroly a úpravy strategie Skupiny HB Reavis, která může mít jiné cíle než ty nynější a zájmy Skupiny HB Reavis nebo jejích jednotlivých společností ve vztahu k Dluhopisům se mohou změnit. Tímto může dojít rovněž ke změně kontroly a úpravy strategie Emitenta, která může mít jiné cíle než dosavadní. Tyto změny mohou mít vliv na hospodářské výsledky Skupiny HB Reavis a Emitenta a na schopnost plnit závazky v souvislosti s Dluhopisy.

**(f) Riziko změny měnových kurzů na úrovni Emitenta**

Výnosy Skupiny HB Reavis, na kterých je Emitent významně závislý, jsou převážně denominované v měně euro nebo jsou na euro navázané. Změny kurzu cizích měn (jiných než euro), ve kterých jsou nasmlouvané závazky členů Skupiny, mohou negativně ovlivnit hodnotu investice Skupiny HB Reavis, jakož i hotovostní toky (cash-flow) generované společnostmi Skupiny HB Reavis tím, že dojde ke zvýšení výdajů a snížení příjmů při jejich vyjádření ve formě vyšších výdajů a nižších příjmů vyjádřených v měně euro, což může mít za důsledek kurzové ztráty a tím i zhoršení finančních výsledků jednotlivých členů Skupiny, na kterých je Emitent závislý.

**(g) Soudní a jiná řízení**

K datu vydání Prospektu Emitent není účastníkem soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s jeho finanční nebo provozní situací. K datu tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Vzhledem k tomu, že Emitent nevykonával významnější podnikatelskou činnost, a kromě závazků z Dluhopisů má Emitent minimální závazky, je riziko soudních sporů či exekucí nízké, do budoucna však existenci takových sporů nelze vyloučit. Potenciální soudní spory by mohly do určité míry a na určitý čas omezit Emitenta v nakládání se svým majetkem, případně vyvolat dodatečné náklady na straně Emitenta.

**(h) Riziko zahájení insolvenčního řízení**

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **Insolvenční zákon**) stanoví, že dlužník je v úpadku, jestliže má více věřitelů a peněžité dluhy po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto dluhy není schopen plnit, případně je-li předlužen. Insolvenční řízení lze zahájit jen na návrh, který je oprávněn podat dlužník nebo jeho věřitel. Jde-li o hrozící úpadek, může insolvenční návrh podat jen dlužník.

I přes určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy budou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, a to nejpozději do 2 hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení. Dle Insolvenčního zákona rozhodne soud o insolvenčním návrhu podaném třetími osobami bezodkladně; přesnější lhůtu pro rozhodnutí zákon nestanoví.

I přesto, že omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou se netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že

pokud bude neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení podán na Emitenta, bude Emitent po neurčitou dobu omezen v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání, a tedy i na možnosti splácet výnos z Dluhopisů, případně vyplatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

#### (i) Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím

Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Emitenta. Zejména změny daňových předpisů mohou nepříznivě ovlivnit způsob splácení a výši příjmů Emitenta ze splácení vnitroskupinového financování, což může mít nepříznivý vliv na schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů.

#### (j) Riziko sekundární závislosti

Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících členů Skupiny a rizicích realitního trhu. Na Emitenta se nepřímo vztahují rizikové faktory týkající se podnikatelské činnosti Skupiny, přičemž ty jsou více popsány níže v části týkající se rizikových faktorů vztahujících se k Ručiteli.

## 2. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K RUČITELI

### 2.1 Finanční rizika

Finanční rizika ve vztahu k Ručiteli zahrnují zejména riziko likvidity a refinanční rizika, riziko změny měnových kurzů a riziko změny úrokových sazeb.

#### (a) Kreditní riziko

Skupina HB Reavis je vystavena kreditnímu riziku, které představuje ztráty, kterým je Skupina HB Reavis vystavena v případě, že dlužníci, odběratelé a zákazníci Skupiny HB Reavis řádně a včas neuhradí své závazky vůči Skupině HB Reavis. Kreditní riziko je důsledkem skutečnosti, že Skupina HB Reavis pronajímá nemovitosti a dalších transakcí s protistranami, z kterých vznikají Skupině HB Reavis finanční pohledávky. Maximální expozici Skupiny HB Reavis vůči kreditnímu riziku představuje účetní hodnota jejich finančních aktiv a pohledávek v konsolidované účetní závěrce.

Skupina HB Reavis strukturuje úroveň kreditního rizika, jemuž je vystavena, stanovením limitů akceptovatelného rizika v souvislosti s protistranami nebo skupinami protistran. Vedení pravidelně schvaluje limity kreditního rizika a tato rizika se cyklicky monitorují a jednou ročně posuzují.

Skupina HB Reavis má zavedené dodatečné postupy na zabezpečení pohledávek z obchodního styku v souvislosti s pronájmem. Na zajištění svých pohledávek z pronájmu používá Skupiny HB Reavis systém požadovaných bankovních záruk nebo finančních vkladů v závislosti na ratingu nájemce.

Co se týče bank a finančních institucí, Skupina HB Reavis spolupracuje pouze s těmi, které mají vysoký rating. Skupina HB Reavis měla k 30. 6. 2015 vklady ve 30 bankách, ale 59 % zůstatků na účtech peněžních prostředků připadalo na 6 významných bank.

Následující tabulka ukazuje analýzu úvěrové kvality pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek Skupiny HB Reavis k 30. červnu 2015

<i>V mil. eur</i>	Pohledávky z obch. styku (vč. spol. podniků)	Příjem z pronájmů časově rozlišený	Pohledávka „earn-out“	Půjčky spřízněným stranám	Ostatní finanční pohledávky	Celkem
<i>Pohledávky, které nejsou ani znehodnocené, ani po lhůtě splatnosti:</i>						
Pohledávky zabezpečené bankou nebo jinými finančními zárukami	1,8	-	-	-	-	1,8
Nezabezpečené pohledávky	25,2	2,0	1,1	1,5	2,6	32,4
<i>Pohledávky, které nejsou ani znehodnocené, ani po lhůtě splatnosti – celkem</i>						
<i>Individuálně posouzené jako znehodnocené</i>						
- méně než 30 dní po lhůtě splatnosti	1,8	-	-	-	-	1,8
- 30 až 90 dní po lhůtě splatnosti	0,1	-	-	-	-	0,1
- 90 až 180 dní po lhůtě splatnosti	0,3	-	-	-	-	0,3
- 180 až 360 dní po lhůtě splatnosti	0,3	-	-	-	-	0,3

- splatnosti více než 360 dní po lhůtě splatnosti	1,0	-	-	-	-	1,0
Individuálně znehodnocené pohledávky – celkem	3,5	-	-	-	-	3,5
Snížené o opravnou položku	(1,5)	-	-	-	-	(1,5)
Celkem	29,0	2,0	1,1	1,5	2,6	36,2

Následující tabulka ukazuje analýzu úvěrové kvality pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek Skupiny HB Reavis k 31. prosinci 2014

<i>V mil. eur</i>	<b>Pohledávky z obch. styku (vč. spol. podniků)</b>	<b>Příjem z pronájmů časově rozlišený</b>	<b>Pohledávka „earn-out“</b>	<b>Půjčky spřízněným stranám</b>	<b>Ostatní finanční pohledávky</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky, které nejsou znehodnocené ani po lhůtě splatnosti:</i>						
Pohledávky zabezpečené bankou nebo jinými finančními zárukami	4,5	-	-	-	-	4,5
Nezabezpečené pohledávky	13,1	3,8	0,8	1,4	2,6	21,7
Pohledávky, které nejsou znehodnocené ani po lhůtě splatnosti – celkem	17,6	3,8	0,8	1,4	2,6	26,2
<i>Individuálně posouzené jako znehodnocené</i>						
- méně než 30 dní po lhůtě splatnosti	3,3	-	-	-	-	3,3
- 30 až 90 dní po lhůtě splatnosti	0,1	-	-	-	-	0,1
- 90 až 180 dní po lhůtě splatnosti	0,4	-	-	-	-	0,4
- 180 až 360 dní po lhůtě splatnosti	0,3	-	-	-	-	0,3
- více než 360 dní po lhůtě splatnosti	1,4	-	-	-	-	1,4
Individuálně znehodnocené pohledávky – celkem	5,5	-	-	-	-	5,5
Snížené o opravnou položku	(1,7)	-	-	-	-	(1,7)
Celkem	21,4	3,8	0,8	1,4	2,6	30,0

Následující tabulka ukazuje analýzu úvěrové kvality pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek Skupiny HB Reavis k 31. prosinci 2013

<i>V mil. eur</i>	<b>Pohledávky z obch. styku (vč. spol. podniků)</b>	<b>Příjem z pronájmů časově rozlišený</b>	<b>Pohledávka „earn-out“</b>	<b>Půjčky spřízněným stranám</b>	<b>Ostatní finanční pohledávky</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky, které nejsou znehodnocené ani po lhůtě splatnosti – expozice:</i>						
Pohledávky zabezpečené bankou nebo jinými finančními zárukami	4,3	-	-	-	-	4,3
Nezabezpečené pohledávky	9,3	3,0	1,2	3,0	2,8	19,3
Pohledávky, které nejsou znehodnocené ani po lhůtě splatnosti – celkem	13,6	3,0	1,2	3,0	2,8	23,6
<i>Individuálně posouzené jako znehodnocené</i>						
- méně než 30 dní po lhůtě splatnosti	4,8	-	-	-	-	4,8
- 30 až 90 dní po lhůtě splatnosti	0,3	-	-	-	-	0,3
- 90 až 180 dní po lhůtě splatnosti	0,4	-	-	-	-	0,4
- 180 až 360 dní po lhůtě splatnosti	0,8	-	-	-	-	0,8
- více než 360 dní po lhůtě splatnosti	1,4	-	-	-	-	1,4
Individuálně znehodnocené pohledávky – celkem	7,7	-	-	-	-	7,7
Snížené o opravnou položku	(1,0)	-	-	-	-	(1,0)
Celkem	20,3	3,0	1,2	3,0	2,8	30,3

Primárním faktorem, který Skupina HB Reavis bere v úvahu, při stanovení, zda je pohledávka znehodnocená, je její stav po splatnosti. Proto Skupina HB Reavis prezentuje analýzu stáří pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek, které jsou klasifikované jako znehodnocené na bázi individuální posouzení.

Některé pohledávky z obchodního styku jsou zabezpečené buď bankovní zárukou, nebo vkladem. Nezabezpečené pohledávky z obchodního styku se týkají různých nájemců a Skupina HB Reavis má možnost neplatící nájemníky vystěhovat.

Účetní hodnota pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek přibližně odpovídá jejich reálné hodnotě.



K 30. červnu 2015 má Skupina HB Reavis zřízené zástavní právo na pohledávky v hodnotě 8,3 mil. EUR jako zajištění na úvěry (k 31. prosinci 2014: 5,0 mil. EUR).

#### (b) Riziko likvidity a refinanční rizika

Riziko likvidity vzniká, když negativní trendy na trhu a jiné nepředvídané události způsobí, že společnosti patřící do Skupiny HB Reavis nejsou schopny hradit své závazky v plné výši a včas. V souladu s běžnou praxí v podnikání v odvětví nemovitostí Skupina HB Reavis využívá na financování svých investičních (příjem generujících) aktiv (tj. po dokončení fáze výstavby nemovitostí) externí dluh s dobou splatnosti kratší, než je ekonomická životnost financovaných aktiv, přičemž délka financování zpravidla odráží délku trvání nájemních smluv. Takoveto investiční úvěry obvykle končí poslední splátkou, kdy výše úvěru při splatnosti dosahuje přibližně 80 % až 90 % z původní výše úvěru. Nepříznivé změny ve finančním sektoru mohou způsobit, že Skupina HB Reavis nedokáže zabezpečit dostatečné finanční prostředky z vlastních zdrojů nebo ze zdrojů získaných od financujících bank nebo investorů, a to za podmínek srovnatelných se současnými podmínkami dluhového financování.

Skupina HB Reavis primárně využívá projektově orientované dluhové financování s využitím účelově zaměřených společností bez přímé podpory nebo s limitovanou smluvní podporou ze strany Ručitele nebo jiných společností ze Skupiny HB Reavis. Případné problémy s financováním na úrovni jednotlivých projektů by neměly mít bezprostřední vliv na okamžitou finanční situaci ostatních částí Skupiny HB Reavis, s výjimkou potenciálního pozastavení převodu hotovosti z projektové společnosti do Skupiny HB Reavis.

Takováto situace by však mohla mít závažný vliv na reputaci Skupiny HB Reavis na finančních trzích a může vést ke zhoršení přístupu Skupiny HB Reavis k dluhovému financování, zvýšit jeho cenu nebo nepříznivě ovlivnit podmínky existujícího nebo nového dluhového financování pro Skupinu HB Reavis.

V souladu se strategií Skupiny HB Reavis je část dokončených a pronajatých projektů na jednotlivých trzích určena na prodej investorům, případně na refinancování investičním úvěrem v plné míře zohledňujícím hotovostní tok (*cash-flow*) příslušného projektu. Plánovací proces investičních a rozvojových výdajů Skupiny HB Reavis zohledňuje potenciální příjmy na základě reálně diskutovaných prodejů s investory a refinancování s bankami s ohledem na aktuální hodnotu projektů a na možnosti jednotlivých trhů.

V případě, že by se prodeje nebo refinancování projektů nezrealizovaly v očekávaném časovém horizontu a Skupina HB Reavis by včas nepřízpůsobila své investiční a rozvojové záměry, především však akvizici nových projektů a výstavbu projektů, finanční likvidita Skupiny HB Reavis by mohla být ohrožena.

Ačkoliv je riziko likvidity a riziko porušení smluvních povinností při financování průběžně monitorováno, může riziko likvidity nepříznivě ovlivnit provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele.

Následující tabulka ukazuje splatnost finančních závazků Skupiny HB Reavis k 30. červnu 2015

<i>V mil. EUR</i>	Na požádání a méně než 12 měsíců	1 až 2 roky	2 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
<b>Závazky</b>					
Úvěry a půjčky	35,6	123,8	357,6	72,7	589,7
Úvěry a půjčky (budoucí úrokové náklady)	16,7	17,5	37,7	1,6	73,5
Finanční leasing	-	-	-	5,7	5,7
Finanční závazky - krátkodobé	43,1	-	-	-	43,1
Deriváty a ostatní finanční nástroje	1,6	-	-	-	1,6
Kapitálové závazky vůči společným podnikům	10,0	-	-	-	10,0
<b>Budoucí platby, včetně budoucích plateb jistiny a úroků celkem</b>	<b>107,0</b>	<b>141,3</b>	<b>395,3</b>	<b>80,0</b>	<b>723,6</b>

Následující tabulka ukazuje splatnost finančních závazků Skupiny HB Reavis k 31. prosinci 2014

<i>V mil. EUR</i>	Na požádání a méně než 12 měsíců	1 až 2 roky	2 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
<b>Závazky</b>					

Úvěry a půjčky	44,4	85,8	292,6	121,3	544,1
Úvěry a půjčky (budoucí nákladové úroky)	15,6	17,5	34,6	4,6	72,3
Finanční leasing	-	-	-	5,4	5,4
Finanční závazky – krátkodobé	52,7	-	-	-	52,7
Deriváty a ostatní finanční nástroje	3,0	-	-	-	3,0
Kapitálové závazky vůči společným podnikům	10,0	-	-	-	10,0

<b>Budoucí platby, včetně budoucích plateb jistiny a úroků celkem</b>	<b>125,7</b>	<b>103,3</b>	<b>327,2</b>	<b>131,3</b>	<b>687,5</b>
---	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Následující tabulka ukazuje splatnost finančních závazků Skupiny HB Reavis k 31. prosinci 2013

<i>V mil. eur</i>	Na požádání a méně než 12 měsíců	1 až 2 roky	2 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
<b>Závazky</b>					
Úvěry a půjčky	84,9	30,0	341,1	11,0	467,0
Úvěry a půjčky (budoucí úrokové náklady)	13,4	14,0	20,2	0,9	48,5
Finanční leasing	-	-	-	5,3	5,3
Finanční závazky – krátkodobé	35,9	-	-	-	35,9
Deriváty a ostatní finanční nástroje	0,1	-	-	-	0,1
<b>Budoucí platby, včetně budoucích plateb jistiny a úroků celkem</b>	<b>134,3</b>	<b>44,0</b>	<b>361,3</b>	<b>17,2</b>	<b>556,8</b>

### (c) Riziko změny měnových kurzů

Výnosy Skupiny HB Reavis jsou převážně denominovány v měně euro nebo jsou na euro navázány. Avšak některé výdaje, aktiva nebo závazky vznikají nebo jsou nasmlouvané v jiných měnách než euro, a to zejména v PLN, CZK, GBP a HUF. Změna kurzu cizí měny může negativně ovlivnit hodnotu investice Skupiny HB Reavis, jakož i hotovostní toky (*cash-flow*) generované společnostmi Skupiny HB Reavis ve formě vyšších výdajů a nižších příjmů vyjádřených v měně euro. I přesto, že příjmy z pronájmu jsou převážně denominované v měně euro, v zemích mimo eurozónu může změna příslušného směnného kurzu znamenat, že nájemné by se pro lokální nájemce stalo dražším, což by mohlo následně nepříznivě ovlivnit smluvní nájemní podmínky při obnově těchto nájemních smluv po jejich ukončení nebo způsobit opoždění plateb nájemců. S ohledem na významné investiční aktivity Skupiny HB Reavis mimo země eurozóny a preferenci některých místních obchodních partnerů uskutečňovat transakce v místní měně může změna směnného kurzu způsobit, že realizované investice se pro Skupinu HB Reavis stanou dražšími a méně rentabilními. Výdaje Skupiny v měnách jiných než euro se dynamicky mění a jsou ovlivněny především stavebními výdaji v lokální měně na příslušném trhu (Polsko, Česká republika, Spojené království či Maďarsko), investičními výdaji na akvizice nových projektů, které mohou být realizovány v lokální měně na příslušném trhu, a provozními výdaji v lokální měně. Hrubá odhadovaná expozice (bez zohlednění akvizic nových projektů a bez zohlednění aktuálních hotovostních zůstatků v měnách jiných než euro) Skupiny HB Reavis na období následujících 12 měsíců, počínající čtvrtým čtvrtletím je vyjádřena zde: GBP 46 miliónů, PLN 290 miliónů a CZK 400 miliónů. Hrubá odhadovaná expozice Skupiny v HUF na následujících 12 měsíců nemá zásadní význam v porovnání s jinými měnami. Navzdory opatřením realizovaným Skupinou HB Reavis v oblasti zajišťování směnných měnových kurzů může toto riziko nepříznivě ovlivnit provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele.

### (d) Riziko změny úrokových sazeb

Skupina HB Reavis využívá na financování svých investičních a rozvojových aktivit zdroje externího dluhového financování, které jsou denominovány zejména v měně euro a které jsou obvykle úročené pohyblivou úrokovou sazbou, která je tvořena podkladovou sazbou (jako např. EURIBOR) zvýšenou o příslušnou marži. Výkyvy na trhu úrokových (podkladových) sazeb mohou nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí, což by následně mohlo nepříznivě ovlivnit zisk a vlastní kapitál Skupiny HB Reavis. Kromě toho u nových úvěrových smluv nebo prolongovaných úvěrů existuje riziko nárůstu úvěrových marží, což může vést k nárůstu úrokových nákladů pro Skupinu HB Reavis. Navzdory tomu, že Skupina HB Reavis monitoruje situaci na finančních trzích a je připravena zareagovat na nepříznivý vývoj na trhu úrokových sazeb uzavřením zajišťovacích smluv s finančními partnery nebo uzavřením transakcí na snížení rizika růstu úrokových sazeb, může riziko nárůstu úrokových sazeb nepříznivě ovlivnit provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele.

Následující tabulka sumarizuje úrokové riziko Skupiny HB Reavis k 30. červnu 2015, 31. prosinci 2014 a 31. prosinci 2013 :

<i>v mil. EUR</i>	<b>Méně než 12 měsíců</b>	<b>Více než 12 měsíců</b>	<b>Celkem</b>
<b>30. června 2015</b>			
Peněžní finanční majetek celkem	148,6	16,1	164,7
Peněžní finanční závazky celkem	(489,0)	(151,1)	(640,1)
<b>Čistý rozptyl citlivosti na změny úrokové míry k 30. červnu 2015</b>	<b>(340,4)</b>	<b>(135,0)</b>	<b>(475,4)</b>
<b>31. prosince 2014</b>			
Peněžní finanční majetek celkem	183,5	16,7	<b>200,2</b>
Peněžní finanční závazky celkem	(499,1)	(106,1)	<b>(605,2)</b>
<b>Čistý rozptyl citlivosti na změny úrokové míry k 31. prosinci 2014</b>	<b>(315,6)</b>	<b>(89,4)</b>	<b>(405,0)</b>
<b>31. prosince 2013</b>			
Peněžní finanční majetek celkem	79,5	18,4	97,9
Peněžní finanční závazky celkem	(449,2)	(59,1)	(508,3)
<b>Čistý rozptyl citlivosti na změny úrokové míry k 31. prosinci 2013</b>	<b>(369,7)</b>	<b>(40,7)</b>	<b>(410,4)</b>

Úrokové riziko Skupiny HB Reavis souvisí zejména s dlouhodobými úvěry a půjčkami. Úvěry a půjčky s variabilní úrokovou sazbou vystavují Skupinu HB Reavis riziku změny úrokové sazby peněžních toků. Úvěry a půjčky s fixní úrokovou sazbou vystavují Skupinu HB Reavis riziku reálné hodnoty úrokové sazby.

Skupina HB Reavis přijala zásadu ve vybraných případech fixovat úrokovou míru úvěrů s variabilní sazbou. Skupina HB Reavis přitom uzavírá úrokové swapy, kde souhlasí s výměnou (v předem specifikovaných intervalech) rozdílu mezi částkou vyplývající z fixní sazby a částkou vyplývající z variabilní úrokové sazby, které se vypočítávají z dohodnuté hypotetické částky jistiny. K 30. červnu 2015, stejně jako v přecházejícím roce, je po zohlednění dopadu úrokových swapů a dohodnutých nejvyšších sazeb (caps) zhruba 9% bankovních úvěrů Skupiny HB Reavis úročených fixní úrokovou sazbou (2014: 15%). Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky i závazky z obchodního styku a ostatní závazky nejsou úročené a mají splatnost méně než jeden rok, a proto se předpokládá, že s tímto finančním majetkem a závazky není spojené žádné riziko úrokové míry.

Vedení Skupiny HB Reavis monitoruje riziko úrokové míry Skupiny HB Reavis na měsíční bázi. Zásady řízení rizika úrokové míry čtvrtletně schvaluje představenstvo Skupiny HB Reavis. Vedení analyzuje míru rizika úrokové míry, jemuž je Skupina HB Reavis vystavená, dynamicky. Vytváří simulace různých scénářů, v nichž se zohledňuje refinancování, obnova současných pozic a alternativní zdroje financování. Na základě těchto scénářů Skupina HB Reavis vypočítá dopad dané změny úrokové míry. Scénáře se připravují jen pro ty závazky, které představují významné úročené pozice. Simulace se uskutečňují měsíčně s cílem ověřit, že maximální potenciální ztráta je v rozmezí stanoveném vedením.

Pohledávky a závazky z obchodního styku (s výjimkou vkladů nájemců) nejsou úročeny a mají splatnost do jednoho roku.

## **2.2 Provozní rizika**

### **(a) Riziko Ručitele jako holdingové společnosti**

Ručitel je holdingovou společností, která primárně drží, spravuje a případně financuje účast na jiných společnostech Skupiny HB Reavis a sama nevykonává významnější podnikatelskou činnost. Ručitel je závislý na úspěšnosti podnikání svých dceřiných společností a jimi přímo nebo nepřímo ovládaných osob. Pokud by společnosti Skupiny HB Reavis nedosahovaly očekávaných výsledků nebo by jejich schopnost vykonat platby (například ve formě dividend, úroků či v jiných podobách) ve prospěch Ručitele byla omezena z jiných důvodů (například dostupností volných zdrojů, právní či daňovou úpravou a/nebo smlouvami), mělo by to významný negativní vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své závazky z Ručení.

### **(b) Riziko nepříznivého stavu realitního trhu**

Skupina HB Reavis působí jako realitní developer i investor v oblasti komerčních nemovitostí a je vystavena specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém

prostředí, dynamika poptávky nájemců v jednotlivých segmentech realitního trhu, pohyby cen nájemného, aktivita konkurenčních developerů a změny kapitalizačních měr (yieldů) používaných při oceňování nemovitostí v různých segmentech realitního trhu. Skupina HB Reavis generuje výnosy na splácení svých závazků především z příjmů z nájemného prostřednictvím účelově založených společností nebo z prodeje účelově založených společností vlastnících jednotlivé projekty, přičemž externí faktory způsobující nepříznivý vývoj cen nájemného nebo cen nemovitostí mohou mít významný negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele.

Během období zpomalení nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti realitního trhu, který může způsobit pokles poptávky jednak nájemců po kancelářských, maloobchodních nebo logistických plochách nebo investorů kupujících hotové projekty. Toto snížení poptávky může mít nepříznivý vliv na ceny nájemného či výnosy z prodaných projektů a tím se negativně projevit na hospodářské výsledky Skupiny.

Členové Skupiny podnikají v oblasti realitního trhu a jsou účastníky hospodářské soutěže. Zvýšená konkurenční aktivita může způsobit tlak na zvýšení stavebních nákladů (vyšší poptávka po stavebních kapacitách), snížení cen nájemného a tím i pokles výnosů členů Skupiny. V podmínkách silné konkurence se může stát, že členové Skupiny nebudou pružně reagovat na měnící se konkurenční prostředí, což může vést ke zhoršení hospodářské situace Skupiny. Při změně kapitalizačních měr může dojít k zhoršení výnosnosti jednotlivé investice a prodloužení doby její návratnosti.

#### **(c) Riziko spojené s nepřesností ocenění**

V důsledku změn v ekonomických podmínkách, jakými jsou pohyby úrokových sazeb, růst nebo pokles hrubého domácího produktu, vývoj inflace, nerovnováha mezi nabídkou a poptávkou ve vztahu k nemovitostem a jiné faktory, se mohou tržní ceny nemovitostí měnit. V souladu s běžnou praxí společností podnikajících v oblasti nemovitostí Skupina HB Reavis oceňuje svá investiční realitní aktiva (projekty) prostřednictvím metod stanovení tržní hodnoty, které následně využívá při sestavení účetních výkazů v souladu s IFRS. Důsledkem těchto postupů mohou změny v tržní hodnotě realitních aktiv vést k podstatným změnám ve vykazovaných výsledcích Ručitele. S cílem vykazovat aktuální tržní hodnotu realitních aktiv, Skupina HB Reavis nechává ocenit svá nemovitá aktiva externími znalci, licencovanými Královským institutem diplomovaných znalců (*Royal Institute of Chartered Surveyors* nebo *18 RICS*) z mezinárodních společností, jakými jsou, kromě jiného, *Cushman & Wakefield*, *Jones Lang LaSalle*, *Savills*, *CB Richard Ellis*, *Knight Frank* nebo *Colliers*. Rizika spojená s nepřesností ocenění nemovitých aktiv mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele.

#### **(d) Riziko spojené s dosahováním stabilních příjmů**

Hodnota investičních nemovitostí, které Skupina HB Reavis pronajímá nájemcům, a schopnost uhradit závazky Skupiny HB Reavis, zejména však závazky projektových společností, do velké míry závisí na příjmech z nájemného a zbývající délce trvání nájmu podle nájemních smluv. Typicky jsou nové nájemní smlouvy uzavírány s dobou trvání 3 až 7 let, přičemž po dobu trvání nájemního vztahu má nájemce omezené možnosti ukončit nájemní smlouvu. V závislosti na konkrétních jurisdikcích (ve kterých Skupina HB Reavis podniká) mají nájemci různá práva zakotvená v právních předpisech, na základě kterých mohou v určitých situacích (např. neplnění podstatných povinností ze strany pronajímatele) ukončit nájemní smlouvu nebo může být nájemní smlouva ukončena automaticky. Některé nájemní smlouvy dokonce umožňují vybraným nájemcům využít opce na zmenšení pronajímané plochy nebo ukončit nájemní smlouvu před uplynutím celkové doby trvání nájmu (*break-option clause*), a to bez uplatnění nebo s uplatněním smluvní pokuty ze strany pronajímatele. Schopnost Skupiny HB Reavis prodloužit nájemní smlouvu, jejíž platnost uplynula, nebo když nájemce uplatnil své právo na ukončení nájemní smlouvy, nebo opětovně pronajmout neobsazený nájemní prostor se liší v závislosti na segmentu nemovitostí, lokality, kvality projektu, jeho vybavení a technického stavu, přičemž je třeba zohlednit i aktuální situaci na trhu, a to jak na straně nabídky, tak na straně poptávky. Pokud se nemovitost stane neobsazenou nebo jsou nájemní prostory opětovně pronajaty při hodnotě nájemného, které je výrazně nižší, než byla jeho původní výše, schopnost účelově založené společnosti splácet své závazky může být nepříznivě ovlivněna, a to z důvodu nedosažení dostatečného příjmu. Rizika spojená s dosahováním stabilních příjmů Skupinou HB Reavis mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele.

Následující tabulka zobrazuje podíl pěti největších projektů Skupiny HB Reavis na stálých aktivech a aktivech určených k prodeji k 30. červnu 2015:

Projekt	Krajina	% z celkových stálých aktiv a aktiv určených k prodeji	Stav projektu	Obsazenost
33 Central	Spojené království	9.3%	Ve výstavbě	0%
Apollo Business Center II	Slovensko	7.1%	Dokončen	92%
Konstruktorska Business Center	Polsko	7.1%	Dokončen	99%
Gdanski Business Center A	Polsko	6.7%	Dokončen	86%
Postepu 14 Business Center	Polsko	4.2%	Dokončen	46%
<b>Celkem</b>		<b>34.3%</b>		

Následující tabulka zobrazuje podíl pěti největších nájemců na celkové pronajímatelné ploše Skupiny HB Reavis k datu tohoto Prospektu:

Nájemce	pronajímatelná plocha	% z celkové nasmlouvané pronajímatelné plochy	Segment	Zbývající délka nájemních smluv (v letech)	Den ukončení nájemní smlouvy <sup>1</sup>
ČD Cargo, a.s.	43,473	9.2%	Logistika	9,6	21.7.2025
Swiss Re	22,049	4.7%	Kanceláře	11,6	30.6.2027
PZU	18,232	3.9%	Kanceláře	4,6	30.6.2020
Polskie Koleje Państwowe S.A.	15,527	3.3%	Kanceláře	10,8	30.9.2026
Aviva	13,142	2.8%	Kanceláře	8,7	30.6.2024
<b>Celkem</b>	<b>112,423</b>	<b>23.9%</b>			

#### (e) Riziko obchodních partnerů

Finanční výkonnost Skupiny HB Reavis je ovlivněna i bonitou a výkonností (platební disciplínou) vybraných obchodních partnerů. Ve většině případů je nájemné placeno dopředu, před započítáním nebo na začátku příslušného období nájmu. V souladu se standardy trhu Skupina HB Reavis využívá běžné tržní nástroje s cílem zabezpečit své pohledávky z nájemného, jako jsou hotovostní jistota, bankovní záruka nebo záruka mateřské společnosti v případě, že nájemce je členem bonitní skupiny. Předběžný monitoring úhrady pohledávek z nájemného poskytuje týmu, který spravuje nemovitosti, informační bázi na včasnou reakci v případě neplacení nájemného, včetně provedení kroků nezbytných k vymožení pohledávky nebo případné výměny nájemce. Neschopnost nájemců hradit nájemné a společné provozní náklady včas může nepříznivě ovlivnit finanční situaci jak konkrétních projektů, tak i Skupiny HB Reavis, a také finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele. Při projektování a výstavbě nemovitých projektů Skupina HB Reavis využívá dodavatele, kteří jsou subdodavatelé generálního dodavatele, který je členem Skupiny HB Reavis, nebo investora projektu, tj. účelově založené projektové společnosti. Vzhledem ke specifikům stavební činnosti, jako jsou například vliv počasí na postup stavebních prací, vzájemná provázanost stavebních dodávek a závislost jednotlivých stavebních procesů, může mít nečinnost nebo nesoulad subdodavatelů nepříznivý

<sup>1</sup> Smlouvy neobsahují opce umožňující předčasné ukončení smluv.

dopad na čas ukončení a rozpočet zhotovovaného díla. V případě prodlení s dokončením projektu a nedodání nájemních prostorů včas nájemci, může být Skupina HB Reavis vystavena sankcím v podobě pokut za opožděné dodání prostorů nebo může nájemcům vzniknout právo na odstoupení od smlouvy, což má za následek více neobsazených prostor a nepříznivý vliv na finanční situaci Skupiny HB Reavis.

Vzhledem k velkému množství obchodních partnerů Skupiny HB Reavis nemá žádný obchodní partner Skupiny podstatný vliv na celkové finanční výsledky Skupiny HB Reavis.

#### (f) Riziko omezení dostupnosti k zdrojům financování a likvidity

Ke dni vyhotovení Prospektu Skupina HB Reavis používá zdroj externího financování, především projektového financování, které poskytlo dvanáct bankovních skupin působících v regionu střední a východní Evropy. Závislost Skupiny HB Reavis na externích zdrojích financování zahrnuje rizika spojená s bonitou finančních partnerů Skupiny HB Reavis, jakož i celkovou úroveň zadlužení Skupiny HB Reavis. Může např. dojít ke zhoršení hospodářské situace finančních partnerů Skupiny HB Reavis nebo významným regulatorním změnám, které mohou způsobit dočasnou nedostupnost hotovostních zdrojů Skupiny HB Reavis uložených na účtech v bankách nebo úplnou ztrátu těchto finančních zdrojů. V oblasti úvěrového financování se problémy bank mohou projevit změnou v úvěrové politice, neochotou poskytovat nové úvěry nebo nutností odprodat část úvěrového portfolia, jehož důsledkem může být změna věřitele Skupiny HB Reavis nebo zhoršení spolehlivosti financující instituce poskytující úvěrové zdroje. Zhoršení kredibility financující instituce v období čerpání úvěru může způsobit nedostupnost úvěrových prostředků pro Skupinu HB Reavis a v některých jurisdikcích může insolvence financující banky vést k vyhlášení předčasné splatnosti úvěrů. I přes dodržování Negativních závazků vymezených v článku 4.1 níže a limitu Finančního zadlužení Ručitele vymezeného v článku 9.1.15 níže může úroveň zadlužení Skupiny HB Reavis dosáhnout úrovně, která bude vnímána finančními partnery a investory jako příliš vysoká, což by znamenalo omezení ochoty finančních partnerů a investorů poskytovat společnostem ve Skupině HB Reavis nové zdroje financování. Při takto vysoké úrovni zadlužení nemusí tvorba hotovostních zdrojů Skupiny HB Reavis dostačovat na plnění jejích peněžních závazků, což může mít významný nepříznivý dopad na celkovou finanční situaci Skupiny HB Reavis.

Následující tabulka ukazuje splatnost finančních závazků Skupiny HB Reavis k 30. červnu 2015

<i>V mil. EUR</i>	Na požádání a méně než 12 měsíců	1 až 2 roky	2 až 5 let	Více než 5 let	Celkem
<b>Závazky</b>					
Úvěry a půjčky	35,6	123,8	357,6	72,7	589,7
Úvěry a půjčky (budoucí úrokové náklady)	16,7	17,5	37,7	1,6	73,5
Finanční leasing	-	-	-	5,7	5,7
Finanční závazky - krátkodobé	43,1	-	-	-	43,1
Deriváty a ostatní finanční nástroje	1,6	-	-	-	1,6
Kapitálové závazky vůči společným podnikům	10,0	-	-	-	10,0
<b>Budoucí platby, včetně budoucích plateb jistiny a úroků celkem</b>	<b>107,0</b>	<b>141,3</b>	<b>395,3</b>	<b>80,0</b>	<b>723,6</b>

Charakteristika úvěrů a vydaných dluhových cenných papírů Skupiny HB Reavis k 30. červnu 2015 a 31. prosinci 2014

<i>V mil. EUR</i>	30. červen 2015	31. prosinec 2014
<b>Dlouhodobé</b>		
Bankovní úvěry	408,7	399,0
Ostatní dluhy	102,2	38,7
Vydané dluhopisy	43,2	62,0
<b>Dlouhodobé celkem</b>	<b>554,1</b>	<b>499,7</b>
<b>Krátkodobé</b>		
Bankovní úvěry	34,5	43,7
Vydané dluhopisy	1,1	0,6
Ostatní dluhy	-	0,1
Půjčky od spřízněných osob	-	-

<b>Krátkodobé celkem</b>	<b>35,6</b>	<b>44,4</b>
<b>Úvěry a půjčky celkem</b>	<b>589,7</b>	<b>544,1</b>

Úvěrové smlouvy se třetími stranami (věřiteli) se řídí podmínkami, které zahrnují koeficient maximální výšky úvěru k hodnotě projektu od 60% do 70% a minimální koeficient krytí dluhové služby od 1,10 do 1,25.

Do data tohoto prospektu Skupina plnila všechny podmínky úvěrových smluv a nedošlo k žádné změně podmínek v důsledku jejich neplnění či porušení.

#### **(g) Riziko ztráty klíčových osob**

Klíčové osoby Skupiny HB Reavis, tj. akcionáři, členové výkonného výboru a seniorního managementu, spolupůsobí při vytváření a realizaci strategických záměrů a aktivit Skupiny HB Reavis. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení aktivit Skupiny HB Reavis a její schopnosti vytvářet, měnit a uskutečňovat tyto strategie. Není možné vyloučit ztrátu jedné nebo více klíčových osob, což by mohlo negativně ovlivnit podnikání Skupiny HB Reavis, její provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky.

#### **(h) Riziko koncentrace**

Realitní aktiva Skupiny HB Reavis zahrnují pozemky určené pro budoucí developerskou činnost, aktiva ve výstavbě, jakož i realitní projekty generující příjmy z nájemného v sektoru kancelářských budov, maloobchodu a logistiky.

Informace o výsledku hospodaření segmentů v období 6 měsíců končícím 30. června 2015:

<i>V mil. EUR</i>	<b>Pozn</b>	<b>Správa majetku</b>	<b>Realizace výstavby</b>	<b>Příprava výstavby</b>	<b>Řízení investic</b>	<b>Vedlejší</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	<b>Nepřijížené</b>	<b>Celkem</b>
Nájemné a podobné výnosy z pronájmu investic do nemovitostí									
- Kancelářské		15,6	-	1,0	6,4	-	-	-	<b>23,0</b>
- Maloobchodní		4,0	-	0,4	1,7	-	-	-	<b>6,1</b>
- Průmyslové		3,9	-	-	1,8	-	-	-	<b>5,7</b>
		<b>23,5</b>	<b>-</b>	<b>1,4</b>	<b>9,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34,8</b>
Přímé provozní náklady související s investicemi do nemovitostí									
- Kancelářské		(6,8)	(0,2)	(0,4)	(1,2)	-	-	-	<b>(8,6)</b>
- Maloobchodní		(1,6)	-	(0,4)	(0,5)	-	-	-	<b>(2,5)</b>
- Průmyslové		(0,8)	-	-	(0,5)	-	-	-	<b>(1,3)</b>
		<b>(9,2)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(12,4)</b>
<b>Čistý provozní zisk z investic do nemovitostí</b>		<b>14,3</b>	<b>(0,2)</b>	<b>0,6</b>	<b>7,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22,4</b>

Vzhledem ke skutečnosti, že realitní aktiva tvořící téměř tříčtvrtinový podíl na celkových stálých aktivech Skupiny HB Reavis jsou umístěná na Slovensku (38% z celkových stálých aktiv) - domácí trh Skupiny HB Reavis a v Polsku (33% z celkových stálých aktiv), je Skupina HB Reavis vystavena koncentračnímu riziku spojenému s těmito dvěma trhy. Přestože od roku 2006 Skupina HB Reavis postupně diverzifikovala své aktivity prostřednictvím expanze na realitní trhy ve střední Evropě, konkrétně do České republiky, Polska a Maďarska, a od roku 2013 i na realitní trh Velké Británie, může mít riziko koncentrace negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele.

Následující tabulka představuje segmentální analýzu celé Skupiny HB Reavis k 30. červnu 2015 z pohledu zisku před zdaněním, stálých aktiv a aktiv určených k prodeji:

	Slovensko	ČR	Polsko	Maďarsko	UK	Jiné země*	Nealokované*	Celkem
Zisk před zdaněním (EUR mil.)	28,3	-2,5	39,0	7,3	24,9	-2,6	17,7	112,1
segment v %	25,2%	-2,2%	34,8%	6,5%	22,2%	-2,3%	15,8%	100,0%
Dlouhodobý majetek (EUR mil.)	515,1	160,9	554,5	60,3	203,9	5,8	0,0	1 500,5
Dlouhodobý majetek klasifikovaný jako držžený na prodej (EUR mil.)	114,8	42,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	157,5
Dlouhodobý majetek celkem (EUR mil.)	629,9	203,6	554,5	60,3	203,9	5,8	0,0	1 658,0
segment v %	38,0%	12,3%	33,4%	3,6%	12,3%	0,3%	0,0%	100,0%

\* Položka „Jiné země“ zahrnuje země (jurisdikce), ve kterých Skupina HB Reavis působí, avšak nejsou natolik významné, aby byly vykazovány samostatně. Položka „Nealokované“ zahrnuje takové podpoložky, které není možné efektivně alokovat do příslušné země (jurisdikci).

#### (i) Riziko spojené s developerskými aktivitami

Skupina HB Reavis je vystavena početným rizikům, která souvisí s hlavní činností Skupiny HB Reavis, tj. s developerskou činností. Developerská činnost v oblasti komerčních nemovitostí zahrnuje všechny aktivity týkající se konkrétního projektu od akvizice pozemku přes získání potřebných povolení k výstavbě a realizaci výstavby, pronájmu prostor až po potenciální prodej projektu. Každá fáze developerského cyklu zahrnuje riziko nedosažení určitého stupně výstavby, díky čemuž nebude možné výstavbu zrealizovat.

Ve fázi akvizice pozemku mohou nastat okolnosti spočívající například v existenci sporů o vlastnická práva k pozemku či nutnosti veřejnoprávního povolení k akvizici takového pozemku, kvůli kterým nebude možné akvizici zrealizovat, popřípadě může nabyté aktivum vykazovat faktické nebo dokumentační vady.

Povolovací řízení jsou charakteristická účastí velkého počtu stran v procesu (veřejná správa, veřejnost, aktivisté, vlastníci sousedních nemovitostí, konkurence a další), často s různými zájmy a motivací, což může vést k častým zdržením, jakož i ke změně parametrů projektu oproti původním očekáváním (např. změna konceptu nebo designu), či dokonce k nezískání potřebného povolení. Plánování konceptu a designu budovy je důležitou součástí developerského cyklu, přičemž nedostatky v této fázi se obvykle později projeví zvýšenými investičními náklady. Taktéž zásahy nebo změny v konceptu během fáze výstavby jsou důvodem časových prodloužení a zvýšení nákladů oproti původnímu investičnímu rozpočtu.

Výstavba konkrétního projektu je spojena s několika stavebními smlouvami se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky jsou objednávané až během výstavby daného projektu. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám, prodloužení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu. Pochybení subdodavatelů se však může objevit i po stavebním dokončení projektu, tzn. v době provozování projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní subdodávku. Můžou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesionální pojistkou. Rizika spojená s developerskými aktivitami Skupiny HB Reavis mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele.

#### (j) Riziko spojené s údržbou nemovitostí a pojištěním majetku

Zanedbání údržby nemovitostí ve vlastnictví Skupiny HB Reavis by mohlo vést k ztrátě atraktivity projektu pro nájemce, resp. ke zvýšeným nákladům na údržbu v budoucnosti. Zároveň náklady na údržbu nemovitostí mohou vzrůst v důsledku externích ekonomických faktorů na straně vstupů, což může mít nepříznivý vliv na finanční situaci Skupiny HB Reavis.

Všechny projekty Skupiny HB Reavis jsou pojištěny proti pojistitelným rizikům spojeným s daným typem nemovitostí a jejich lokalitou, typicky včetně pojištění proti ztrátě příjmu z nájemného na dobu nejméně 12 měsíců. Některá rizika však nelze pojišťovat nebo jejich pojištění není ekonomicky výhodné. Problémy pojišťovacích společností, které pojišťují aktiva Skupiny HB Reavis, mohou způsobit nevyplacení pojistných nároků v případě vzniku pojistných událostí, a to i přes zaplacení pojistného společnostmi ve Skupině HB Reavis, a plnění jiných povinností vyplývajících z pojistného smluvního vztahu. Taktéž v některých případech výplata pojistného nedostatečně pokrývá aktuální škodu nebo potřebu projektu, což může mít nepříznivý dopad na finanční situaci Skupiny HB Reavis.



#### **(k) Riziko spojené s řízením nemovitostí a životním prostředím**

Efektivní řízení a správa budov je podstatným faktorem ovlivňujícím náklady projektových společností a atraktivitu nájemních prostorů pro nájemce, kteří nesou podstatnou část nákladů na provoz budovy. Pokud by se provoz nemovitostí v porovnání s konkurenčními projekty stal významně dražší, udržení nájemníků by si mohlo vyžádat snížení nájemného (například formou slev), a tím způsobit pokles příjmů Skupiny HB Reavis oproti očekávaným. Pro Skupinu HB Reavis je proto nezbytné sledovat aktuální trendy v plánování, výstavbě a provozu nemovitostí a tyto zohlednit při investičních rozhodnutích.

Posuzování vlivu na životní prostředí je tématem, které stále ve významnější míře ovlivňuje rozhodování Skupiny HB Reavis. Trend neustále přísnějších zákonů a nařízení týkajících se vlivu na životní prostředí je ve významné míře posilněn rostoucími požadavky nájemníků na ekologicky přijatelné řešení s nízkými provozními náklady. V neposlední řadě Skupina HB Reavis zaznamenává stále přísnější kritéria investorů při koupi dokončených projektů. Negativní dopady rizik spojených s řízením nemovitostí a životním prostředím mohou mít nepříznivý vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele.

#### **(l) Riziko expanze na nové trhy**

V roce 2006 se Skupina HB Reavis rozhodla expandovat z domácího slovenského trhu na zahraniční trhy a do dnešního dne již investovala finanční prostředky do nemovitostí v Polsku, České republice, Maďarsku a Velké Británii. Skupina HB Reavis nadále plánuje investovat v těchto zemích, ale zvažuje i investice do dalších trhů, například v Turecku, konkrétně ve městě Istanbul. Mezinárodní expanze byla a je nadále spojena s významným nárůstem počtu zaměstnanců a zvýšenou komplexitou skupinových procesů. Existuje riziko, že podnikatelský model, současná organizační struktura a interní systémy nemusí podporovat takovou expanzi efektivním způsobem, což se může nepříznivě projevit na ziskovosti Skupiny HB Reavis. Vstup na nové trhy vyžaduje dostatečnou přípravu a znalost podmínek fungování na daném trhu spojené s náklady na průzkum trhu. V případě, že se Skupina HB Reavis po takové přípravě rozhodne na daném trhu neinvestovat, prostředky použité k tomuto účelu budou ztraceny. Vstup na nové trhy si taktéž vyžaduje zvýšené náklady na vstup a rozběhnutí činností, což může mít negativní dopad na finanční výsledky Skupiny HB Reavis během prvních let fungování na nových trzích.

#### **(m) Soudní a jiná řízení**

K datu vydání Prospektu Ručitel ani jiný člen Skupiny není účastníkem soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s finanční nebo provozní situací Skupiny. K datu tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Ručitele či Skupiny. Ručitel si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna však existenci takových sporů nelze vyloučit.

#### **(n) Riziko zahájení insolvenčního řízení**

Nelze jednoznačně určit, ve které zemi by probíhalo případné insolvenční řízení s Ručitelem, příslušnost insolvenčního soudu by byla posuzována v závislosti na určení Ručitelova sídla/centra hlavních zájmů (*Center of Main Interest – „COMI“*), na Ručitele se tak mohou vztahovat i jiné zákony než insolvenční zákony Lucemburského velkovévodství.

V Lucemburském velkovévodství může být Ručitel vystaven různým řízením v rámci insolvenčního procesu, a to řízením zahájeným buď na návrh Ručitele, nebo, v závislosti na konkrétním řízení, na návrh jednoho či více jeho věřitelů, včetně Vlastníků dluhopisů. Mezi taková insolvenční řízení patří konkurs (*faillite*), nucená správa (*gestion contrôlée*), domluva s věřiteli (*concordat préventif de la faillite*) a moratorium (*sursis de paiement*). Na Ručitele může být prohlášen konkurs, pokud Ručitel přestane splácet své dluhy a ztratí bonitu (*ébranlement du crédit*). Zahájení kteréhokoli z výše uvedených řízení může mít za následek, že management Ručitele ztratí oprávnění jednat za Ručitele a/nebo zcizovat majetek Ručitele bez předchozího souhlasu insolvenčního soudce nebo soudem ustanoveného insolvenčního správce (*curateur*) či administrátora (*commissaire*). V takových případech nemusí být Ručitel schopen disponovat se svým majetkem, což může negativně ovlivnit jeho schopnost splatit dluhy z Dluhopisů. V některých z výše uvedených řízeních může Ručitel požadovat restrukturalizaci svých dluhů – o příslušném návrhu na restrukturalizaci by hlasovali (nezajištění) věřitelé Ručitele a po schválení takového návrhu předepsanou většinou hlasů by se výsledný reorganizační plán stal závazným pro všechny (nezajištěné) věřitele.

#### **(o) Riziko selhání informačních systémů**

Informační a komunikační technologie hrají významnou úlohu v podnikání Skupiny HB Reavis. Skupina HB Reavis provozuje sofistikované informační systémy (jako jsou např. servery, sítě, aplikace a databáze), které jsou nezbytné pro její každodenní operace a podnikání. Porucha nebo nesprávné fungování některého z těchto systémů může mít negativní dopad na Systém HB Reavis. Existuje riziko, že může dojít k neautorizovanému přístupu k údajům Skupiny HB Reavis třetími osobami a zneužití těchto údajů, což může vést k porušení obchodního tajemství a může taktéž vést k porušení právních předpisů upravujících ochranu osobních údajů. Vzhledem k této skutečnosti nesprávné fungování, zneužití nebo neautorizovaný přístup k takovým informačním systémům Skupiny HB Reavis by mohly mít nepříznivý vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele.

### **2.3 Rizika vyplývající z působení Skupiny HB Reavis na různých trzích**

#### **(a) Riziko spojené s nepříznivou makroekonomickou a politickou situací**

Nepříznivý vývoj celkové makroekonomické situace nebo politická nestabilita způsobuje utlumení hospodářských aktivit podnikatelských subjektů, obchodních partnerů Skupiny HB Reavis (zejména však nájemců a investorů) a má významný vliv i na jejich současné a budoucí rozhodnutí. Finanční výkonnost Ručitele je ovlivněna rozsahem developerských aktivit Skupiny HB Reavis a hodnota aktiv Ručitele a možnosti jeho dalšího rozvoje mohou být přímo i nepřímo ovlivněny makroekonomickými parametry, jako jsou, kromě jiného, růst nebo pokles hrubého domácího produktu, vývoj inflace, peněžní a daňová politika, vývoj směnných kurzů, úrokových sazeb, nezaměstnanost a celková úroveň investic ve Slovenské republice, Polsku, České republice, Maďarsku, Velké Británii a v jiných státech, ve kterých Skupina HB Reavis podniká. Na politickou nebo makroekonomickou situaci v těchto zemích mohou mít vliv i události regionálního charakteru, například vliv situace na Ukrajině, sankce vůči Ruské federaci, dluhová krize v eurozóně a jiné podobné události. Jakékoliv nepříznivé změny makroekonomické situace nebo politická nestabilita v zemích, kde Skupina HB Reavis působí, mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele.

#### **(b) Rizika spojená s výkonností polské a slovenské ekonomiky**

Vzhledem k silnému zaměření Skupiny HB Reavis na slovenský a polský trh (k 30. červnu 2015: 71% neoběžných aktiv a 60% zisku před zdaněním agregovaně pro obě ekonomiky) je finanční výkonnost Ručitele podstatným způsobem spojena s výkonností ekonomik Slovenské republiky a Polska. Jakákoli změna hospodářské, regulatorní, správní nebo jiné politiky polské a slovenské vlády, jakož i politický nebo hospodářský vývoj ve Slovenské republice a Polsku, nad kterým Skupina HB Reavis nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na vývoj každé z těchto ekonomik a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Skupiny HB Reavis nebo na její schopnost dosáhnout svých obchodních cílů. Specificky je pro polskou ekonomiku dodatečným rizikovým faktorem vývoj kurzu PLN vlivem politiky polské vlády, polské národní banky a externích měnových vlivů, zejména spekulace na PLN.

Ze středně až dlouhodobé perspektivy plánuje Skupina HB Reavis expanzi na další trhy, tudíž by měl podíl především slovenského, ale rovněž i polského vlivu na skupinu postupně slábnout (polský respektive varšavský kancelářský trh však pravděpodobně nadále zůstane hlavním zájmovým trhem z pohledu regionu střední Evropy).

#### **(c) Rizika spojená s mírou inflace**

Hospodářské výsledky Skupiny HB Reavis jsou ovlivňovány mírou inflace. Významné změny inflace nebo úrokové míry by mohly mít nepříznivý vliv na podnikání Skupiny HB Reavis a její finanční situaci.

#### **(d) Rizika spojená s nepředvídatelným výkladem daňových předpisů**

Neustále proměnlivý výklad daňových předpisů ze strany finančních úřadů, nesoulad vývoje místního a komunitárního práva, prodloužené lhůty pro splacení dluhů, jakož i možnost uložení vysokých pokut a jiných sankcí, představují pro jakoukoli společnost působící na více trzích, včetně společností ze Skupiny HB Reavis, určité daňové riziko.

**(e) Riziko nepředvídatelné události**

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích a/nebo rychlý pohyb měnových kurzů může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Skupinou HB Reavis a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů. Dále může být hodnota Dluhopisů a jakékoliv příjmy z nich ovlivněny globální událostí (politické, ekonomické či jiné povahy), která se stane i v jiné zemi, než ve které jsou Dluhopisy vydávány a obchodovány.

**(f) Riziko všeobecné hospodářské recese a demografických faktorů**

Možné zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni a jiné významné vnější události mohou nepříznivě ovlivnit úrokové sazby, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a v důsledku se nepříznivě projevit ve vývoji hospodářského výsledku Skupiny HB Reavis.

**(g) Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím**

Skupina HB Reavis podniká ve více zemích Evropské unie, v důsledku čehož podléhá širokému spektru právních, regulatorních a daňových předpisů Evropské unie, jakož i lokálních jurisdikcí. Obecně, konkrétní projekt je realizovaný v dané jurisdikci, která se na něho vztahuje vzhledem ke geografické nebo právní příslušnosti, se všemi souvisejícími smlouvami uzavřenými mezi projektovou společností a obchodními partnery. Legislativní a regulatorní prostředí v zemích, ve kterých Skupina HB Reavis podniká, se postupně rozvíjí a současné nebo budoucí prostředí nemusí poskytovat dostatečné právní nástroje na zmírnění následků v případě porušení smluvních vztahů ze strany obchodních partnerů. Existuje riziko, že Skupina HB Reavis nedokáže plně a v rozumném čase vymocit svá smluvní práva vůči třetím stranám, což může nepříznivě ovlivnit provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele. Zároveň právní a regulatorní předpisy v zemích, ve kterých Skupina HB Reavis působí, se odlišují a mohou být předmětem změn a novelizací bez jasné předpověditelnosti těchto změn. Tyto změny mohou mít nepříznivý dopad na smluvní vztahy a podnikání Ručitele. Aktiva Skupiny HB Reavis nebo jejich část mohou být předmětem vyvlastnění, znárodnění nebo konfiskace bez dostatečné finanční kompenzace, nebo s finanční kompenzací nižší, než je tržní hodnota příslušných aktiv, což může mít nepříznivý dopad na finanční situaci Ručitele. Změny v daňových předpisech a nařízeních v zemích, ve kterých Skupina HB Reavis podniká, mohou mít nepříznivý vliv na finanční výkonnost a daňovou situaci Ručitele.

**(h) Riziko spojené s přípravou finančních a účetních informací**

Skupina HB Reavis zahrnuje více než 150 společností ve více než 10 jurisdikcích a Ručitel v rámci své konsolidované účetní závěrky o nich účtuje. Vzhledem ke komplexnosti procesů doprovázejících přípravu konsolidované účetní závěrky existuje riziko chybné interpretace účetních standardů, postupů a zásad, chybného úsudku při stanovování účetních odhadů, chybné interpretace transakcí nerutinní povahy a též riziko administrativní chyby nebo omylu, úmyslného podvodného jednání zaměstnanců Skupiny HB Reavis nebo selhání vnitřní kontroly, v důsledku kterých se mohou vyskytnout chybné výpočty, opomenutí, nesprávný záznam nebo zařazení některých účetních případů. Všechny tyto okolnosti mohou způsobit, že zveřejněné finanční výkazy neodpovídají přesným skutečným údajům, přičemž chyba může, ale nemusí být později odhalena a zveřejněna. Navzdory skutečnosti, že konsolidovaná účetní závěrka je auditována renomovanou auditorskou společností, z povahy auditu a auditorských procesů vyplývá, že některé chyby mohou zůstat neodhaleny, což může mít za následek výkaz a prezentaci nesprávných údajů v rámci konsolidované účetní závěrky Skupiny HB Reavis.

**(i) Daňové riziko**

Podnikatelské aktivity Skupiny HB Reavis podléhají různým daňovým předpisům v jednotlivých zemích, ve kterých Skupina HB Reavis působí. V zemích, ve kterých existují speciální daňové režimy výhodné pro investory do nemovitostí, Skupina HB Reavis využívá tyto režimy. Předpisy v různých daňových režimech jsou však předmětem změn a mohou podléhat různým interpretacím, jejichž důsledkem může být i změna (zhoršení) daňových dopadů na konkrétní investici nebo strukturu (včetně repatriace zisků) po uskutečnění takové investice. Zároveň je Skupina HB Reavis povinna dodržovat předpisy a přizpůsobovat se změnám daňových režimů, z nichž některé vznikají na úrovni Evropské unie. Toto může vést ke vzniku zvýšených nákladů Skupiny HB Reavis na monitoring těchto změn a přizpůsobení se těmto změnám během doby investování. Výše uvedené změny a různé interpretace daňových předpisů na úrovni lokálních společností ze

Skupiny HB Reavis mohou vést ke zvýšení daňového zatížení, což může mít nepříznivý vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele.

## **2.4 Specifická rizika vztahující se k jednotlivým relevantním segmentům**

### **(a) Specifická rizika spojená s kancelářskými nemovitostmi**

Kromě provozních rizik uváděných obecně pro výstavbu a správu nemovitostí, která jsou podrobně popsána v sekci II. čl. 2.2 (*Provozní rizika*) výše, existují i specifická rizika týkající se kancelářských nemovitostí. Nájem kancelářských prostor odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na trhu s nebytovými prostory. Členové Skupiny jsou tedy vystaveny riziku, že tržní nájem kancelářských prostor může mít v budoucnu i klesající tendence a to pokud by nabídka kancelářských prostor v podstatné míře převážila poptávku po nájmu. Pokles poptávky po pronájmu kancelářských budov způsobený případným zhoršením makroekonomických podmínek na jednotlivých trzích může způsobit zvýšení parametru neobsazenosti.

Snížení cen nájemného a aktivita konkurenčních developerů nebo dynamika poptávky nájemců může snížit výnosnost jednotlivých kancelářských projektů. Snižování tržního nájmu může mít negativní dopad na hospodaření členů Skupiny.

Náklady projektových společností a atraktivita nájemních prostorů pro nájemce je ovlivněna efektivním řízením a správou budov. Zanedbání údržby a správa kancelářských nemovitostí může způsobit pokles atraktivity prostor pro nájemce například tak, že by se provoz budovy stal významně dražším nebo by kvalita budovy byla vnímána nájemci jako horší v porovnání s konkurenčními projekty. Za této situace by si udržení nájemníků mohlo vyžádat snížení nájemného, což by zapříčinilo pokles příjmů Skupiny HB Reavis.

### **(b) Specifická rizika spojená s maloobchodními nemovitostmi**

Kromě provozních rizik uváděných obecně pro development a správu nemovitostí, která jsou podrobně popsána v sekci II. čl. 2.2 (*Provozní rizika*) výše, existují i specifická rizika týkající se maloobchodních nemovitostí. Do této kategorie patří zejména lokalita a schopnost obchodních jednotek v nemovitosti přitáhnout dostatečný počet kupujících zákazníků. Nesprávně zvolená lokalita maloobchodní nemovitosti je z hlediska její návštěvnosti klíčové riziko, které může znamenat, že nájemci v nemovitosti nedokážou přitáhnout dostatečný počet kupujících zákazníků a vygenerovat tržby dostatečně pokrývající jejich náklady. V případě, že se podstatně změny trendy, zvyklosti a příjmová stránka návštěvníků maloobchodních center a výhodnější nabídka konkurentů, mohou návštěvníci přecházet ke konkurenci. To se následně odráží v schopnosti nájemců platit nájemné v konkrétním obchodním centru. Špatně zvolená infrastruktura maloobchodních nemovitostí může znamenat, že nájemci budou vyhledávat nájem u konkurence a zvýší se tak neobsazenost nájemních ploch.

Zároveň, "kamenné" obchodní provozovny v některých segmentech významně konkurují s internetovými prodejny, tzv. e-shopy. Podíl e-shopů na maloobchodních tržbách obecně má narůstající trend a může se nepříznivě projevit na schopnosti nájemců platit nájemné v konkrétním obchodním centru nebo plošně redukcí svých tradičních prodejen a přechod na e-commerce.

Uvedená (i jiná) rizika mohou v konečném důsledku znamenat významnou ztrátu příjmů pro daný maloobchodní projekt, což se může nepříznivě projevit v hospodaření Skupiny HB Reavis. Maloobchodní nemovitosti Skupiny HB Reavis k datu prospektu představují Aupark Piešťany (je součástí fondu HB RE CEIF) a Aupark Hradec Králové, v současnosti ve výstavbě.

### **(c) Specifická rizika spojená se segmentem logistických nemovitostí**

Kromě provozních rizik uváděných obecně pro development a správu nemovitostí, která jsou podrobně popsána v sekci II. čl. 2.2 (*Provozní rizika*) výše, existují specifická rizika týkající se logistických nemovitostí. Do této kategorie patří zejména schopnost nájemců v nemovitosti rozvíjet nebo udržet podnikatelskou aktivitu, která je zpravidla závislá od několika klíčových zákazníků nájemce. Ztráta kontraktu nebo dokonce zákazníka nájemce může způsobit pokles příjmů nájemce, což může mít nepříznivý vliv na schopnost nájemce platit nájemné.

V případě, že se toto riziko materializuje u velkého nájemce (v dané nemovitosti) nebo u více nájemců v logistické nemovitosti, mohou v konečném důsledku znamenat významnou ztrátu příjmů pro daný logistický projekt, což se může nepříznivě projevit v hospodaření Skupiny HB Reavis. Podíl hodnoty investičních

nemovitostí logistického portfolia v poměru ke konsolidovaným aktivům Ručitele představoval k 30. červnu 2015 méně než 8%. Skupina HB Reavis neplánuje další expanzi logistického segmentu.

### **3. RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ**

#### **(a) Obecná rizika spojená s Dluhopisy**

Potenciální investor do Dluhopisů si musí sám podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý investor by měl především:

- mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků);
- 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;
- mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;
- úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu, včetně jeho případných dodatků) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu; a
- 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.

Investor nese riziko případné nevhodnosti investice do Dluhopisů.

#### **(b) Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem či Ručitelem**

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta či Ručitele, s výjimkou omezení Ručitele dle článku 9.1.15 Emisních podmínek. Přijetí jakéhokoli dalšího (zajištěného či nezajištěného) dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta a/nebo Ručitele také roste riziko, že se Emitent a/nebo Ručitel mohou dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů, respektive z ručení, což by mohlo mít za následek úplnou či částečnou ztrátu investic do Dluhopisů na straně investora.

#### **(c) Riziko úrokové sazby z Dluhopisů**

Dluhopisy s pohyblivou úrokovou sazbou mohou být považovány za volatilní investici, neboť vlastník takových Dluhopisů je vystaven riziku pohybu úrokových sazeb a čelí tak nejistotě ve výši úrokového příjmu. V případě, že investor neprovádí žádné dodatečné zajištění v souvislosti s Dluhopisy s pohyblivou úrokovou sazbou, může jen obtížně předem stanovit celkovou výnosnost své investice do takových Dluhopisů.

#### **(d) Riziko likvidity**

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, 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.

#### **(e) Poplatky**

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/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.

#### **(f) Riziko nesplacení**

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 a Ručitel nebude schopen plnit své závazky z ručení a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.

#### **(g) Riziko předčasného splacení**

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

#### **(h) Riziko zdanění**

Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou mít povinnost odvést daně nebo jiné poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů či jehož jsou občany či rezidenty, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou dluhopisy. Potenciální investoři by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat na stručné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Prospektu, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění. Zvážení investování podle rizik uvedených v této části by mělo být učiněno minimálně po zvážení kapitoly „*Zdanění a devizová regulace v České republice*“ tohoto Prospektu. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastníci dluhopisů původně předpokládali, a/nebo že Vlastníkovi dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

#### **(i) Riziko inflace**

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

#### **(j) Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů**

Potenciální kupující Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení, resp. jehož je rezident, nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů.

#### **(k) Rizika vyplývající ze změny práva**

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu tohoto Prospektu. Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně právních předpisů, které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů. Emitent nemůže poskytnout jakoukoliv záruku ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe po datu tohoto Prospektu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů. Vývoj a změny aplikovatelného práva, nad kterým Emitent nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na českou ekonomiku a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

#### **(l) Riziko nevydání Dluhopisů**

Emitent je oprávněn všechny závazné objednávky odmítnout a Dluhopisy nevydat, pokud celková jmenovitá hodnota Dluhopisů závazně objednaných investory během první fáze veřejné nabídky nedosáhne alespoň 500.000.000 Kč nebo Vedoucí spolunanažeři ukončí Příkazní smlouvu. Potenciální kupující Dluhopisů by si měli být vědomi, že může nastat situace, kdy Emitent bude v souladu s tímto Prospektem oprávněn jejich závazné objednávky neuspokojit a Dluhopisy nevydat.

### **4. RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE RUČENÍ**

#### **(a) 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 (jak je definováno níže) uzná a v jakém rozsahu.

#### **(b) Přeshraniční výkon práv**

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že řízení o nároku z Ručitelského prohlášení má být vedeno před soudy České republiky, ale aktiva Ručitele se nacházejí též ve třetích zemích. Ve vztahu k aktivům nacházejícím se mimo území České republiky by výkon rozhodnutí musel být veden v příslušných třetích zemích a v souladu s jejich právními předpisy.

#### **(c) Uplatnění práv v insolvenčním řízení**

Jelikož je Ručitel holdingovou společností se sídlem v Lucembursku a jím ovládané společnosti vyvíjejí podnikatelskou činnost v několika zemích, nelze jednoznačně určit, ve které zemi jsou soustředěny hlavní zájmy Ručitele. Nelze proto s jistotou určit, ve které zemi a dle jakých předpisů by probíhalo případné insolvenční řízení s Ručitelem. Existuje riziko, že nárok Vlastníků dluhopisů vyplývající z Ručitelského prohlášení nebude v některých zemích v souladu s jejich právním řádem v insolvenčním řízení uspokojen. Některé právní řády mohou považovat plnění dříve poskytnuté Ručitelem na základě Ručitelského prohlášení za neúčinné a mohou po Vlastnících dluhopisů požadovat vrácení takového již dříve poskytnutého plnění zpět do majetkové podstaty ve prospěch dalších věřitelů Ručitele.

#### **(d) Omezení objemu ručitelského závazku**

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel v Ručitelském prohlášení omezil objem svého ručitelského závazku na částku 1.875.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda osm set sedmdesát pět milionů korun českých). Bude-li hodnota pohledávek Vlastníků dluhopisů přesahovat tuto částku, nevznikne Ručiteli povinnost uspokojit všechny pohledávky Vlastníků dluhopisů v plné výši, přičemž v souladu s podmínkami Ručitelského prohlášení budou zajištěné dluhy splněny v pořadí podle data, kdy byly Ručiteli doručeny příslušné písemné žádosti věřitelů. Pokud by maximální částka ručení byla překročena v důsledku splnění zajištěných dluhů na základě žádostí doručených ve stejný den, budou zajištěné dluhy uplatněné ve stejný den splněny poměrně (*pro rata*) podle jmenovité hodnoty Dluhopisů, ve vztahu ke kterým bylo Ručitelské prohlášení vykonáno tak, aby celková hodnota splněných dluhů nepřekročila maximální částku ručení. Zajištěné dluhy, které nebudou uspokojeny po dosažení maximální částky ručení, nebudou Ručitelem splaceny.

#### **(e) 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.

### **5. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM**

<b>Informace o Emitentovi</b>	<b>Dokument</b>	<b>Konkrétní strany</b>	<b>Přesná URL adresa</b>
-------------------------------	-----------------	-------------------------	--------------------------

Zpráva auditora a individuální auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 15. dubna do 30. června 2015	Účetní závěrka k 30. červnu 2015	1-17	<a href="http://www.hbreavis.com/sites/default/files/downloads/hbrf_cz_lucase_sro_-_zprava_auditora_k_30.6.2015.pdf">http://www.hbreavis.com/sites/default/files/downloads/hbrf_cz_lucase_sro_-_zprava_auditora_k_30.6.2015.pdf</a>
---	----------------------------------	------	---

<b>Informace o Ručiteli / Skupině</b>	<b>Dokument</b>	<b>Konkrétní strany</b>	<b>Přesná URL adresa</b>
Mezitímní neauditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období šesti měsíců končící 30. červnem 2015	Zkrácená konsolidovaná účetní závěrka za mezitímní období k 30. červnu 2015	1-55	<a href="http://www.hbreavis.com/sites/default/files/downloads/cz_hbr_holding_sarl_hy2015_non_audited_final.pdf">http://www.hbreavis.com/sites/default/files/downloads/cz_hbr_holding_sarl_hy2015_non_audited_final.pdf</a>
Zpráva auditora a auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2014	Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2014	1-59	<a href="http://www.hbreavis.com/sites/default/files/downloads/cz_hbr_holding_sarl_fy2014_audited_final_0.pdf">http://www.hbreavis.com/sites/default/files/downloads/cz_hbr_holding_sarl_fy2014_audited_final_0.pdf</a>
Zpráva auditora a auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2013	Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2013	1-60	<a href="http://www.hbreavis.com/sites/default/files/downloads/cz_hbr_holding_sarl_fy2013_audited_final.pdf">http://www.hbreavis.com/sites/default/files/downloads/cz_hbr_holding_sarl_fy2013_audited_final.pdf</a>



### III. ODPOVĚDNÁ OSOBA

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost HB Reavis Finance CZ, s.r.o., se sídlem na adrese Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 03991644, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 240916. Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu, v Praze

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



---

Jméno: Štefan Stanko  
Funkce: jednatel



---

Jméno: Peter Pecník  
Funkce: jednatel

## IV. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

### 1. OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE A POVĚŘENÉ OSOBĚ

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů datované 26. ledna 2016 ve znění pozdějších dodatků (dále jen „**Příkazní smlouva**“), UniCredit a KB jako Vedoucí spolumanažery činnostmi souvisejícími s přípravou Emise, jakož i veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů. Emitent si vyhradil právo pověřit činnostmi souvisejícími s veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů vedle UniCredit a KB, rovněž další společnosti jako Vedoucí spolumanažery. Informace o pověření další společnosti jako Vedoucího spolumanažera bude uveřejněna formou dodatku prospektu podle ustanovení § 36j Zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Dluhopisy mohou být nabízeny výhradně prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů nezávisle na sobě, kteří upíší Dluhopisy od Emitenta a následně je prodají koncovým investorům, jak je popsáno níže.

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 1.000.000.000 Kč (jedné miliardy korun českých). Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise a to až do výše 1.250.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých). Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise. Tento Prospekt byl vyhotoven a uveřejněn za účelem veřejné nabídky Dluhopisů a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

### 2. UMÍSTĚNÍ A NABÍDKA DLUHOPISŮ

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů v rámci veřejné nabídky dle ustanovení § 34 odst. 1 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Vedoucími spolumanažery poběží v první fázi před Datem emise od 3. února 2016 do 11. března 2016. Pokud se v rámci první fáze nepodaří upsat Dluhopisy o předpokládané jmenovité hodnotě emise, uskuteční se následně druhá fáze veřejné nabídky a to od Data emise do 2. února 2017. Dojde-li po schválení tohoto Prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky nebo zahájením obchodování na regulovaném trhu, k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu nebo byl-li zjištěn významně nepřesný údaj a tato změna nebo nepřesnost by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu po jeho schválení Českou národní bankou.

Emitent hodlá prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů nabízet Dluhopisy tuzemským či zahraničním kvalifikovaným investorům a v rámci veřejné nabídky rovněž neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice.

V Příkazní smlouvě udělil Emitent Vedoucím spolumanažerům pověření v souvislosti s Emisí působit v roli vedoucích spolumanažerů a Vedoucí spolumanažeri se zavázali vynaložit veškeré úsilí, které na nich lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka tak bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Celková výše nákladů na umístění Emise bude činit přibližně 29.000.000 Kč v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů (tj. 1.250.000.000 Kč). Vedoucí spolumanažeri ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

Investoři budou vždy osloveni jedním z Vedoucích spolumanažerů (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. V souvislosti s podáním objednávky mají retailoví investoři povinnost uzavřít s příslušným Vedoucím spolumanažerem smlouvu, mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČ 25081489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4308, dále mají retailoví investoři povinnost otevřít u příslušného Vedoucího spolumanažera peněžní účet v CZK s dostatečným kreditním zůstatkem za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů (je-li tento peněžní účet otevřen výhradně za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů, bude veden příslušným Vedoucím spolumanažerem bez poplatků), případně mohou být příslušným Vedoucím spolumanažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

V rámci první fáze veřejné nabídky, po vyhledání koncových investorů a obdržení závazných objednávek uzavře Emitent s Vedoucími spolumanažery nejpozději jeden (1) pracovní den před Datem emise smlouvu o

upsání Dluhopisů, na jejímž základě Vedoucí spolumanažeři Dluhopisy k Datu emise upíší a koupí (v případě následných tranší Dluhopisů bude Datum emise nahrazeno příslušným dnem vydání Dluhopisů). Následně, v rámci stejného obchodního dne, uspokojí Vedoucí spolumanažeři objednávky podané koncovými investory a převedou Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů. Zároveň každý Vedoucí spolumanažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů hodnotu odpovídající kupní ceně za Dluhopisy. Výslovný souhlas koncového investora s inkasem je součástí výše uvedené smlouvy.

Kupní cena za Dluhopisy, kupuje-li koncový investor Dluhopisy v rámci první fáze veřejné nabídky k Datu emise, bude shodná s Emisním kurzem, který bude stanoven v souladu s článkem 2.2 Emisních podmínek Dluhopisů. Emisní kurz a počet upsaných Dluhopisů v první fázi veřejné nabídky bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta [www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz](http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz), v sekci *Dluhopisy* a na webových stránkách každého z Vedoucích spolumanažerů, v případě UniCredit na [www.unicreditbank.cz](http://www.unicreditbank.cz) (v sekci *Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů*) a v případě KB na [www.kb.cz](http://www.kb.cz) (v sekci *O bance, Tiskové centrum, Povinně uveřejňované informace, Informace o cenných papírech, Emise dluhopisů klientů Komerční banky*) nejpozději jeden (1) pracovní den před Datem emise.

Během druhé fáze veřejné nabídky probíhající od Data emise do 2. února 2017, bude Emitent každý měsíc nejpozději jeden (1) pracovní den před dnem vydání příslušné tranše Dluhopisů uzavírat s Vedoucími spolumanažery smlouvy o upsání Dluhopisů, na jejichž základě každý z Vedoucích spolumanažerů koupí Dluhopisy za účelem uspokojení závazných objednávek koncových investorů učiněných po Datu emise.

Emitent si vyhrazuje právo všechny závazné objednávky odmítnout a Dluhopisy nevydat, pokud celková jmenovitá hodnota Dluhopisů závazně objednaných investory během první fáze veřejné nabídky nedosáhne alespoň 500.000.000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých) nebo Vedoucí spolumanažeři ukončí Příkazní smlouvu. Toto právo má Emitent bez ohledu na jakékoli jiné ustanovení tohoto Prospektu. Emitent smí uplatnit toto své právo nejpozději tři (3) pracovní dny před Datem emise a tato skutečnost bude zveřejněna nejpozději k Datu emise na webových stránkách Emitenta [www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz](http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz), v sekci *Dluhopisy* a na webových stránkách každého z Vedoucích spolumanažerů, v případě UniCredit na [www.unicreditbank.cz](http://www.unicreditbank.cz), v sekci *Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů* a v případě KB na [www.kb.cz](http://www.kb.cz), v sekci *O bance, Tiskové centrum, Povinně uveřejňované informace, Informace o cenných papírech, Emise dluhopisů klientů Komerční banky*.

V souvislosti s podáním objednávky v rámci druhé fáze veřejné nabídky mají retailoví investoři povinnost uzavřít s příslušným Vedoucím spolumanažerem smlouvu, mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČ 25081489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4308, dále mají retailoví investoři povinnost otevřít u příslušného Vedoucího spolumanažera peněžní účet v CZK s dostatečným kreditním zůstatkem za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů (je-li tento peněžní účet otevřen výhradně za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů, bude veden příslušným Vedoucím spolumanažerem bez poplatků), případně mohou být příslušným Vedoucím spolumanažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

Následně, k datu vydání příslušné tranše, uspokojí každý Vedoucí spolumanažer objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v Centrálním depozitáři. Zároveň každý vedoucí spolumanažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů kupní ceny za Dluhopisy.

Kupní cena za Dluhopisy upsané v rámci druhé fáze veřejné nabídky bude shodná s cenou, za kterou Vedoucí spolumanažer upisuje a kupuje Dluhopisy kdykoliv po Datu emise, určenou vždy na základě aktuálních tržních podmínek a případného alikvotního výnosu a uveřejněnou na webových stránkách Emitenta [www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz](http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz), v sekci *Dluhopisy* a rovněž na webových stránkách příslušného Vedoucího spolumanažera, v případě UniCredit na adrese [www.unicreditbank.cz](http://www.unicreditbank.cz), v sekci *Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů* a v případě KB na adrese [www.kb.cz](http://www.kb.cz), v sekci *O bance, Tiskové centrum, Povinně uveřejňované informace, Informace o cenných papírech, Emise dluhopisů klientů Komerční banky*, kde bude rovněž uveřejněn počet Dluhopisů upsaných v rámci druhé fáze veřejné nabídky, vždy nejpozději jeden (1) pracovní den před datem vydání příslušné tranše.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře.

Výsledky veřejné nabídky prováděné před Datem emise budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta [www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz](http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz), v sekci *Dluhopisy* a na webových stránkách každého z Vedoucích spolumanažerů, v případě UniCredit na [www.unicreditbank.cz](http://www.unicreditbank.cz), v sekci *Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů* a v případě KB na [www.kb.cz](http://www.kb.cz), v sekci *O bance, Tiskové centrum, Povinně uveřejňované informace, Informace o cenných papírech, Emise dluhopisů klientů Komerční banky*, a to nejpozději jeden (1) pracovní den před Datem emise. Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi pak budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta [www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz](http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz), v sekci *Dluhopisy* a na webových stránkách každého z Vedoucích spolumanažerů, v případě UniCredit na [www.unicreditbank.cz](http://www.unicreditbank.cz), v sekci *Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů* a v případě KB na [www.kb.cz](http://www.kb.cz), v sekci *O bance, Tiskové centrum, Povinně uveřejňované informace, Informace o cenných papírech, Emise dluhopisů klientů Komerční banky*, a to bezprostředně po jejím ukončení, nejpozději však do dne následujícího 12 měsíců po datu, kdy schválení tohoto Prospektu nabylo právní moci.

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit Dluhopisy, je daná jmenovitou hodnotou jednoho Dluhopisu, tj. částkou 50.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů nabízeným Vedoucími spolumanažery. Vedoucí spolumanažeri jsou oprávněni objednávkou investorů dle vlastního uvážení a po dohodě s Emitentem krátit (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet investora za tímto účelem sdělený Vedoucímu spolumanažerovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v confirmaci o uskutečnění obchodu, kterou Vedoucí spolumanažer zašle jednotlivým investorům 1 obchodní den po vypořádání obchodu (zejména za použití prostředků komunikace na dálku, např. elektronické pošty). Obchodování s Dluhopisy může začít až po zaslání takové confirmace o uskutečnění obchodu.

Každý retailový investor, který koupí Dluhopisy u UniCredit, bude dle aktuálního ceníku UniCredit uvedeného na internetových stránkách UniCredit [www.unicreditbank.cz](http://www.unicreditbank.cz), v sekci *Sazebník, Občané, 10. Cenné papíry a podílové fondy*, hradit běžné poplatky UniCredit za vedení účtu cenných papírů. Tyto náklady nebudou přesahovat 0,15 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na takovém účtu včetně daně z přidané hodnoty.

Retailovému investorovi, v souvislosti s nabytím Dluhopisů u KB, nebudou účtovány žádné poplatky.

### 3. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

Činnosti kотаčního agenta v souvislosti s přijetím Dluhopisů na příslušný regulovaný trh bude pro Emitenta vykonávat UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále také jen „**Kotační agent**“). Emitent prostřednictvím kотаčního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 23. března 2016. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50.000 Kč jako poplatek za přijetí a 10.000 Kč jako roční poplatek za obchodování.

Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker). Emitent, UniCredit ani KB nemohou vyloučit, že se Dluhopisy nestanou v budoucnosti neobchodovanými na kterémkoli trhu či trzích, a tedy že vlastníci Dluhopisů nebudou schopni Dluhopisy prodat na takovém trhu či trzích před jejich datem splatnosti.

### 4. OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A NABÍDKY A PRODEJE DLUHOPISŮ

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům, včetně tohoto Prospektu.

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění (dále jen „**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 Zákonu o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (dále jen „**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 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 nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění.

Emitent, UniCredit a KB žádají veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy a upozorňují, že Emitent neudělil třetím osobám souhlas s distribucí prospektu.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, 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, která 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 kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

## V. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané společností HB Reavis Finance CZ, s.r.o., se sídlem na adrese Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 03991644, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 240916 (dále jen „**Emitent**“), dle českého práva v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1.000.000.000 Kč (jedna miliarda korun českých), nesoucí pohyblivý úrokový výnos, splatné v roce 2021 (dále jen „**Emise**“ a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen „**Dluhopisy**“), se řídí těmito emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím jednatelů Emitenta ze dne 29. října 2015. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003513608. Název Dluhopisu je „HB REAVIS VAR/21“.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, a nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů, v platném znění (dále jen „**Nařízení**“), prospekt Dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2016/014276/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2016/00003/CNB/572 ze dne 2. února 2016, které nabylo právní moci dne 3. února 2016, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta [www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz](http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz), v sekci *Dluhopisy*.

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „**BCPP**“) a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 23. března 2016.

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092, IČ 64948242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 3608 (dále též jen „**Administrátor**“). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem níže definován) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora, jak je uvedena v článku 11.1.1 těchto Emisních podmínek.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.2.2 těchto Emisních podmínek, pak bude činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k Dluhopisům pro Emitenta vykonávat Administrátor. Emitent může pověřit výkonem služeb agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů v souvislosti s Dluhopisy jinou nebo další osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (Administrátor nebo taková jiná osoba dále také jen „**Agent pro výpočty**“).

### 1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

#### 1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise

Dluhopisy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých). Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě menší než 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých). Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise a to až do výše 1.250.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých).

#### 1.2 Oddělení práva na výnos, výměnná a předkupní práva

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

### 1.3 Omezení převoditelnosti

Dluhopisy jsou vydány jako neomezeně převoditelné.

### 1.4 Vlastníci dluhopisů

Pro účely Emisních podmínek se „**Vlastníkem dluhopisů**“ rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován. „**Centrální depozitář**“ znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4308.

Dokud nebudou Emitent a Administrátor přesvědčivým způsobem informováni o skutečnostech prokazujících, že Vlastník dluhopisů není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou mít Dluhopis z jakýchkoli důvodů zapsán na svém účtu vlastníka v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora.

### 1.5 Převod dluhopisů

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 zákazníků dochází k převodu Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníků v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníků je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníků, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

### 1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi ani Ručiteli nebyl k Datu emise (jak je tento pojem definován níže) přidělen rating společností registrovanou dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 v platném znění ani žádnou jinou společností. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise (jak je tento pojem definován níže) provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

## 2. DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPIŠŮ A PŘIJETÍ NA REGULOVANÝ TRH

### 2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 23. března 2016 (dále jen „**Datum emise**“). Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise do 2. února 2017. Lhůta pro upisování začíná 3. února 2016 a končí 2. února 2017, přičemž první fáze veřejné nabídky končí k 11. březnu 2016 a druhá fáze veřejné nabídky bude probíhat od Data emise.

### 2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise bude stanoven v rozmezí 99 % jmenovité hodnoty Dluhopisu jako minimální Emisní kurz až 102 % jmenovité hodnoty Dluhopisu jako maximální Emisní kurz. Emisní kurz bude stanoven Emitentem na základě nabídkového procesu, po konzultaci s Vedoucími spoluzájemci, a to na základě následujících kritérií a pravidel (tzv. bookbuilding): (i) citlivost poptávky investorů ve vztahu k objemu a ceně, (ii) stávající a předpokládaná situace zejména na českém i mezinárodním kapitálovém trhu, (iii) zhodnocení rizikových faktorů a dalších údajů týkajících se činnosti Emitenta obsažených v tomto prospektu. Emisní kurz bude stejný pro institucionální i retailové investory. Bookbuildingu se budou účastnit institucionální i retailové investoři.

Emisní kurz a počet upsaných Dluhopisů v první fázi veřejné nabídky bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta [www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz](http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz), v sekci *Dluhopisy* a na webových stránkách každého z Vedoucích spoluzájemců, v případě UniCredit na [www.unicreditbank.cz](http://www.unicreditbank.cz) (v sekci *Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů*) a v případě KB na

www.kb.cz (v sekci O bance, Tiskové centrum, Povinně uveřejňované informace, Informace o cenných papírech, Emise dluhopisů klientů Komerční banky) nejpozději jeden (1) pracovní den před Datem emise.

Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Vedoucími spolunanažery na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Vedoucí spolunanažeri nemají vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

### 2.3 Způsob a místo úpisu dluhopisů a přijetí na regulovaný trh

Emitent hodlá prostřednictvím Vedoucích spolunanažerů, nabízet Dluhopisy tuzemským či zahraničním kvalifikovaným investorům a v rámci veřejné nabídky rovněž neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice. Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Vedoucími spolunanažery poběží v první fázi od 3. února 2016 do 11. března 2016, a v druhé fázi, pokud nebude během první fáze upsána celková předpokládaná jmenovitá hodnota Dluhopisů, od Data emise do 2. února 2017, s tím, že veřejná nabídka bude případně ukončena dříve, pokud dojde k umístění Dluhopisů v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise, včetně jejího případného navýšení v souladu s Emisními podmínkami, rozhodne-li se Emitent k navýšení přistoupit. Dluhopisy lze upisovat v sídlech Vedoucích spolunanažerů i za použití prostředků komunikace na dálku, v souladu s příslušnými právními předpisy.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaný trh BCPP budou Dluhopisy kótovanými cennými papíry. Obchody s Dluhopisy budou vypořádávány v Kč a vypořádání bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře.

## 3. STATUS DLUHOPISŮ

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné ručitelským prohlášením, jak je specifikováno níže, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným (jinak než zárukou Ručitele) dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručitelským prohlášením ve smyslu § 2018 a násl. NOZ poskytnutým společností HB Reavis Holding S.à r.l., se sídlem 6, rue Jean Monnet, L-2180 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsané v lucemburském obchodním rejstříku (the Luxembourg Register of Commerce and Companies) pod registračním číslem B-156287 („**Ručitel**“). Ručitelské prohlášení vystavené Ručitelem je obsaženo v příloze těchto Emisních podmínek (v části „Příloha k emisním podmínkám – ručitelské prohlášení“) („**Ručitelské prohlášení**“).

## 4. POVINNOSTI EMITENTA

### 4.1 Negativní závazek Emitenta

Emitent až do doby splnění všech svých peněžitých dluhů vyplývajících z vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů (i) přímo ani nepřímo nepřevzme, nezpůsobí vznik, nezaručí se nebo se jiným způsobem nestane zavázaným za (společně dále jen „**převzetí**“ včetně v kontextu použitých jiných slovních druhů s tímto slovním základem) jakékoliv Dluhy (jak je tento pojem definován níže) (s výjimkou dluhů z Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami); a (ii) žádným způsobem nezatíží svůj majetek zástavním právem, zajišťovacím převodem práva, zajišťovacím postoupením pohledávky, zadržovacím právem, převodem nebo postoupením s právem zpětné koupě, nebo postoupením (repo) a jakoukoli jinou smlouvou nebo ujednáním podle jakéhokoli práva, které má podobný účel nebo účinek.

„**Dluhy**“ znamenají dluhy zaplatit jakékoliv dlužné částky (jistinu, příslušenství) vyplývající z dluhového financování (úvěry, půjčky, dluhopisy, atd.) včetně jakýchkoliv ručitelských závazků (např. ve formě ručitelského prohlášení nebo jiné formy ručení, směnečného rukojemství, nebo převzetí společného a nerozdílného dluhu) převzatých za dluhy třetích osob zaplatit jakékoliv dlužné částky. Za Dluhy se nepovažují dluhy Emitenta zaplatit jistinu a příslušenství vyplývající z případného dluhového financování formou úvěru nebo půjčky poskytnutých Emitentovi věřitelem, kterým je společnost ze Skupiny Ručitele (jak je tento pojem definován níže), pokud takové dluhové financování bude (i) poskytnuté (A) za účelem



odvrácení jakékoliv skutečnosti, události nebo případu, které se mohou stát Případem porušení povinnosti v důsledku uplynutí určitého času od jejich výskytu, nenapravení jejich následků v určitém čase nebo v důsledku upozornění příslušné osoby na ně, a to v souvislosti s platbami splatnými Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy v maximální souhrnné výši 2 000 000 EUR (slovy dva miliony euro), nebo ekvivalent této částky v jakékoliv jiné měně, za kalendářní rok, nebo (B) za jiným účelem v maximální souhrnné výši 100 000 EUR (slovy: sto tisíc euro), nebo ekvivalent této částky v jakékoliv jiné měně, (ii) splatné (a splacené) nejpozději v den následující po dni splnění všech peněžitých dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů, a (iii) ve všech případech za podmínek, které nebudou pro Emitenta méně příznivé než na jakých by se byl dohodl s nespřízněnou třetí osobou v porovnatelné transakci. Za Dluhy se rovněž nepovažují dluhy Emitenta vyplývající z dohod o měnovém nebo úrokovém hedgingu uzavřených Emitentem v souvislosti s Dluhopisy.

„**Skupina Ručitele**“ znamená Ručitele a jakoukoli osobu, v níž má Ručitel přímý nebo nepřímý podíl více než 50 % (slovy: padesát procent) na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech, nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu této osoby nebo členy dozorčího orgánu takové osoby, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit.

#### **4.2 Nepovolené financování**

Emitent se přímo ani nepřímo nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování (úvěry, půjčky, upsání nebo koupě dluhopisů, atd.) jakékoliv třetí osobě, kromě Povoleného vnitroskupinového financování.

„**Povolené vnitroskupinové financování**“ znamená dluhové financování poskytnuté Emitentem jakékoliv společnosti ze Skupiny Ručitele za následujících podmínek: (i) úroková sazba nesmí být nižší než součet úrokového výnosu Dluhopisů a marže 0,15 % (slovy patnáct setin procenta), (ii) splatnost nesmí být delší než do Dne konečné splatnosti Dluhopisů, přičemž předčasná splatnost Dluhopisů dle těchto Emisních podmínek automaticky vyvolá předčasnou splatnost celého Povoleného vnitroskupinového financování.

#### **4.3 Zakázané platby**

Emitent (i) přímo ani nepřímo neučiní žádnou platbu v souvislosti se splacením, nabytím nebo umořením jakýchkoliv Dluhů (s výjimkou dluhů z Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami); (ii) nenavrhne usnesení o rozdělení nebo vyplacení dividend, jiné obdobné výplaty nebo jakékoliv jiné platby (nebo úroku z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty) (v hotovosti ani jako nepeněžité plnění) v souvislosti s kapitálem Emitenta, ani nerozdělí nebo nevyplatí dividendu, jinou obdobnou výplatu nebo jakoukoli jinou platbu (nebo úrok z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty) (v hotovosti ani jako nepeněžité plnění) v souvislosti s kapitálem Emitenta (respektive jakýmkoliv druhem majetkové účasti na Emitentovi).

#### **4.4 Omezení přeměn**

Emitent se nezúčastní žádné fúze, sloučení, rozdělení ani jiné přeměny a neuskuteční změnu své právní formy, ledaže by taková fúze, sloučení, rozdělení, přeměna nebo změna právní formy:

- (a) neměla za následek, že Emitent přestane být součástí Skupiny HB Reavis, a
- (b) neměla ani podstatný negativní vliv na schopnost Emitenta platit své dluhy z Dluhopisů.

#### **4.5 Omezení akvizic**

Emitent se zdrží nabytí jakýchkoliv akcií, obchodních podílů nebo jiných majetkových účastí v jiných společnostech, založení společnosti, nabytí nebo pachtu závodu nebo části závodu, nabytí aktiv nebo souboru aktiv jinak než v rámci běžného obchodního styku.

#### **4.6 Omezení prodeje aktiv**

Emitent neprodá, nepronajme, nepřevede, nepropachtuje ani jinak nezcedí (i) v rámci jedné či série transakcí jakákoliv svá podstatná aktiva nebo jejich část, nebo svůj závod nebo jeho část jakékoliv osobě, nebo (ii) v rámci jedné transakce jakákoliv svá aktiva nebo jejich část v hodnotě více než 10 000 EUR (slovy deset tisíc eur), nebo ekvivalent této částky v jakékoliv jiné měně, jakékoliv osobě. Toto ustanovení se nedotýká

práva Emitenta vykonat jakékoliv úhrady plateb, které nejsou zakázané dle těchto Emisních podmínek Dluhopisů a souvisí s Dluhopisy nebo běžnou obchodní činností Emitenta.

#### 4.7 Činnost emitenta

Emitent nebude vykonávat v podstatném rozsahu jiné činnosti než činnosti spojené s (i) Dluhopisy a plněním povinností na základě Dluhopisů podle těchto Emisních podmínek a smluv souvisejících s Dluhopisy a (ii) poskytováním Povoleného vnitroskupinového financování.

#### 4.8 Informační povinnost Emitenta

Emitent (i) bude písemně informovat Administrátora a oznámí Vlastníkům dluhopisů jakýkoliv Případ porušení povinností nejpozději do 3 (slovy tři) Pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl; (ii) bude po skončení každého účetního pololetí, nejpozději však do 31. března a 30. září, písemně informovat Vlastníky dluhopisů prostřednictvím zveřejnění na webové stránce Emitenta, že nenastal žádný Případ porušení povinností; a (iii) bude zveřejňovat na webové stránce Emitenta všechny informace předkládané ČNB a BCPP v souvislosti s Dluhopisy podle příslušných právních předpisů (dále jen „Regulované informace“).

#### 4.9 Informační povinnost Ručitele

Emitent zabezpečí, že Ručitel (i) bude prostřednictvím Emitenta informovat Administrátora a Vlastníky dluhopisů o výskytu jakékoliv významné změny finanční situace Ručitele, která by mohla mít negativní vliv na plnění závazků vyplývajících z Dluhopisů a to nejpozději do 3 (slovy tři) Pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl nebo mohl dozvědět při vynaložení odborné péče; (ii) bude zveřejňovat na webové stránce Emitenta následující dokumenty a informace: (A) roční auditovanou konsolidovanou účetní závěrku Ručitele připravenou v souladu s IFRS a to nejpozději do 6 (slovy šesti) měsíců po skončení příslušného účetního období; (B) pololetní neauditovanou konsolidovanou účetní závěrku Ručitele připravenou podle metody finančního vykazování v průběhu účetního roku (IAS34) a to nejpozději do 3 (slovy tři) měsíců po skončení prvního účetního pololetí; (C) informace o přijetí úvěru nebo dluhového financování od třetí osoby kterýmkoliv členem Skupiny Ručitele ve výši, která přesahuje 10 % (slovy deset procent) celkových konsolidovaných aktiv Skupiny Ručitele; (D) informace o prodeji, nákupu, převodu, nebo obdobném nakládání s jakýmkoliv aktivem jakéhokoliv člena Skupiny Ručitele, které převyšuje 10 % (slovy deset procent) celkových konsolidovaných aktiv Skupiny Ručitele; (E) Informaci o poměru Finančního zadlužení Ručitele (jak je tento pojem definován níže) k celkovým konsolidovaným aktivům Ručitele na základě příslušné konsolidované účetní závěrky Ručitele uvedené výše, a to nejpozději do 3 (slovy tři) měsíců po skončení prvního účetního pololetí a následně nejpozději do 6 (slovy šesti) měsíců po skončení příslušného účetního roku; a (iii) bude zveřejňovat na webové stránce Emitenta jakékoliv Regulované informace.

### 5. VÝNOS

#### 5.1 Způsob úročení, výnosové období

Dluhopisy jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, která bude pro každé Výnosové období (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 5.1) stanovena Agentem pro výpočty jako součet (i) Referenční sazby (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 5.1.) zjištěné Agentem pro výpočty v Den stanovení Referenční sazby (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 5.1) a v hodinu, kdy je to obvyklé, a (ii) marže ve výši 4,00 % p.a. (dále jen „Marže“).

„Referenční sazbou“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí ve vztahu ke každému Výnosovému období 6M PRIBOR, přičemž „6M PRIBOR“ znamená úrokovou sazbu v procentech p.a., která je uvedena na obrazovce „Reuters Screen Service“ strana PRBO (nebo případné nástupnické straně nebo v jiném oficiálním zdroji, kde bude sazba uváděna) jako hodnota fixingu úrokových sazeb prodeje na pražském trhu českých korunových mezibankovních depozit pro šestiměsíční období, stanovená kolem 11:00 (jedenácté) hodiny pražského času Českou národní bankou jako sazba platná pro příslušný Den stanovení Referenční sazby. Pokud nebude v kterýkoli příslušný den možné určit sazbu 6M PRIBOR způsobem uvedeným výše v tomto odstavci, pak 6M PRIBOR určí Agent pro výpočty za použití lineární interpolace na základě referenční sazby PRIBOR pro nejbližší delší období, pro které je referenční sazba PRIBOR na zmíněné straně PRBO (nebo jiném oficiálním zdroji) uvedena a referenční sazby PRIBOR pro nejbližší kratší období,

pro které je referenční sazba PRIBOR na zmíněné straně PRBO (nebo jiném oficiálním zdroji) uvedena. Pokud nebude možné 6M PRIBOR stanovit ani tímto způsobem, bude v takový den 6M PRIBOR určen Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodeje českých korunových mezibankovních depozit pro šestiměsíční období získaných v tento den po 11:00 (jedenácté) hodině pražského času od alespoň 3 (tři) bank působících na pražském mezibankovním trhu a určených dle volby Agenty pro výpočty. V případě, že se nepodaří 6M PRIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se 6M PRIBOR rovnat referenční sazbě 6M PRIBOR zjištěné v souladu s postupem uvedeným výše v tomto odstavci k nejbližším předchozím dni, v němž byl 6M PRIBOR takto zjistitelný. Pro vyloučení pochybností dále platí, že v případě, že v důsledku členství České republiky v Evropské unii PRIBOR zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto referenční sazby PRIBOR sazba, která se bude namísto něj běžně používat na trhu mezibankovních depozit v České republice. Takové nahrazení referenční sazby (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ porušení povinnosti dle těchto Emisních podmínek.

„**Dnem stanovení Referenční sazby**“ se pro účely těchto Emisních podmínek ve vztahu ke každému Výnosovému období rozumí druhý Pracovní den před prvním dnem příslušného Výnosového období. Pro účely prvního Výnosového období je Dnem stanovení Referenční sazby 21. březen 2016.

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. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období pololetně zpětně, vždy k 23. březnu a k 23. září každého roku (dále jen „**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 7 těchto Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 23. září 2016.

„**Výnosovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí šestiměsíční období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující šestiměsíční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje), až do Dne splatnosti dluhopisů. Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne dle článku 7.3 těchto Emisních podmínek).

## 5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.1 těchto Emisních podmínek) nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článcích 7.2, 9.2 a 12.4.1 těchto Emisních podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při úrokové sazbě stanovené dle článku 5.1 těchto Emisních podmínek až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami 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.

## 5.3 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší 1 (jednoho) roku se použije úrokové konvence pro výpočet úroku „Act/360“ (tzn. že pro účely výpočtu úrokového výnosu za období kratší jednoho roku se má za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní, avšak přitom se vychází ze skutečně uplynulého počtu dní v daném Výnosovém období), tj. na základě stejné úrokové konvence, která se používá pro 6M PRIBOR. V případě, že bude změněna úroková konvence používaná pro 6M PRIBOR, bude příslušná úroková sazba Dluhopisů překalkulována z takové úrokové konvence na konvenci „Act/360“.

## 5.4 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku

uvedené v článku 5.3 těchto Emisních podmínek. Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku 5.4 bude Agentem pro výpočty zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13 těchto Emisních podmínek.

## **6. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ**

### **6.1 Konečná splatnost**

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 23. březnu 2021 (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“).

### **6.2 Odkoupení Dluhopisů**

Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

### **6.3 Zánik Dluhopisů**

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení.

### **6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů**

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení 100% jmenovité hodnoty Dluhopisů v souladu s ustanoveními článků 9 a 12.4.1 těchto Emisních podmínek.

### **6.5 Předčasné splacení z rozhodnutí emitenta**

Emitent není oprávněn na základě svého uvážení Dluhopisy předčasně splatit přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů.

### **6.6 Domněnka splacení**

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků 5, 6, 9 a 12.4.1 těchto Emisních podmínek.

## **7. PLATEBNÍ PODMÍNKY**

### **7.1 Měna plateb**

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v Kč, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Úrokový výnos bude vyplácen a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že koruna česká, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz koruny české na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (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 Emisních podmínek ani za Případ porušení povinnosti dle těchto Emisních podmínek.

### **7.2 Den výplaty**

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový

den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“).

### 7.3 Konvence pracovního dne

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené konvence Pracovního dne.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

### 7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet úrokové či jiné výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce úrokového či jiného výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro výplatu výnosu.

„**Rozhodným dnem pro výplatu výnosu**“ je den, který o 30 (třicet) dní 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.

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

„**Rozhodným dnem pro splacení jmenovité hodnoty**“ je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu jmenovité hodnoty se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

### 7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice.

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice 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 příjemce platby pro příslušné daňové období a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ne starší 3 (tři) měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a potvrzením o daňovém domicilu a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**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. Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty.

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 Instrukcí podle tohoto článku 7.5 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem 7.5 těchto 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 tohoto článku 7.5 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za takový časový odklad. Emitent ani Administrátor také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 7.5 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. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek, náhradu či úrok za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

## **7.6 Změna způsobu provádění plateb**

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek. V opačném případě bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek.

## **8. ZDANĚNÍ**

Splacení jmenovité hodnoty a výplaty 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.

## **9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH PORUŠENÍ POVINNOSTI**

### **9.1 Případy porušení povinnosti**

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále také jen „**Případ porušení povinnosti**“):

#### *9.1.1 Neplacení*

Jakákoliv platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uskutečněna v den její splatnosti a toto porušení zůstane nenapraveno déle než 10 (slovy deset) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi a Administrátorovi do místa Určené provozovny (jak je tento pojem definován níže).

#### *9.1.2 Porušení jiných povinností*

Emitent nebo Ručitel (dále jen „**Strana v porušení**“) poruší nebo nesplní jakýkoliv svůj jiný závazek (jiný než uvedený v bodě 9.1.1 výše) v souvislosti s Dluhopisy a/nebo Ručením (včetně závazků a prohlášení z Ručitelského prohlášení, s výjimkou jakýchkoliv jiných vedlejších ujednání) a takové porušení nebo

neplnění zůstane nenapraveno déle než 30 (slovy třicet) dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi do místa Určené provozovny (jak je tento pojem definován níže).

#### *9.1.3 Křížové neplnění Emitenta*

Jakýkoliv dluh Emitenta, který v souhrnu dosáhne alespoň 500 000 EUR (slovy pět set tisíc euro) nebo ekvivalent této částky v jakémkoliv jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinnosti Emitentem nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, a takové prodlení trvá déle než 10 (slovy deset) Pracovních dní.

#### *9.1.4 Křížové neplnění Ručitele*

Jakýkoliv dluh Ručitele, který v souhrnu dosáhne alespoň 40 000 000 EUR (slovy čtyřicet milionů euro) nebo ekvivalent této částky v jakémkoliv jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinnosti Ručitelem nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, a takové prodlení trvá déle než 10 (slovy deset) Pracovních dní.

#### *9.1.5 Křížové neplnění Skupiny Ručitele*

Jakýkoliv dluh společností ze Skupiny Ručitele (kromě Emitenta a Ručitele), který v souhrnu dosahuje alespoň 8 % (slovy osmi procent) celkových konsolidovaných aktiv Skupiny Ručitele (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinnosti společností ze Skupiny Ručitele nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, a takové prodlení trvá déle než 10 (slovy deset) Pracovních dní.

#### *9.1.6 Platební neschopnost nebo insolvenční návrh*

(A) Emitent nebo Ručitel je v úpadku, navrhne soudu prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (dále jen „**Insolvenční návrh**“), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů; (B) na majetek Emitenta nebo Ručitele je příslušným orgánem vyhlášen konkurs, povolena reorganizace či oddlužení nebo zahájeno jiné obdobné řízení; (C) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův nebo Ručitelův majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo (D) Emitent nebo Ručitel 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.

#### *9.1.7 Likvidace*

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu příslušné jurisdikce nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta nebo Ručitele o jeho zrušení s likvidací.

#### *9.1.8 Změna ovládnutí*

Jakákoliv osoba (nebo skupina osob jednajících ve shodě) jiná než Ručitel nebo právnická osoba ze Skupiny Ručitele získá v Emitentovi přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v rozsahu nad 50 % (slovy padesát procent) nebo získá právo jmenovat většinu členů statutárního orgánu Emitenta.

#### *9.1.9 Ukončení nebo změna podnikání*

Emitent nebo Ručitel přestane podnikat nebo přestane být oprávněn vykonávat svou podnikatelskou činnost nebo Skupina Ručitele přestane vykonávat jako hlavní předmět své činnosti výstavbu a/nebo správu (pronájem) nemovitostí (development) na komerční bázi, přičemž při posouzení hlavního předmětu činnosti bude rozhodné zachování majoritního podílu aktiv spojených s touto činností na konsolidovaných aktivech Skupiny Ručitele.

#### *9.1.10 Soudní a jiné rozhodnutí*

Emitent nebo Ručitel nesplní platební povinnost pravomocně uloženou příslušným orgánem, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 500 000 EUR (slovy pět set tisíc euro), nebo ekvivalent této částky v jakémkoliv jiné měně, v případě Emitenta (nebo ekvivalent této hodnoty v jakémkoliv jiné měně) nebo 5 % (slovy pět procent) celkových konsolidovaných aktiv Ručitele v případě Ručitele, a to ani ve lhůtě 14 (slovy

čtrnácti) dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi nebo Ručiteli nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí.

#### *9.1.11 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 500 000 EUR (slovy pět set tisíc euro), nebo ekvivalent této částky v jakékoliv jiné měně, v případě Emitenta (nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně) nebo 5 % (slovy pět procent) celkových konsolidovaných aktiv Ručitele v případě Ručitele, a nedojde k jeho zastavení do 30 (slovy třiceti) dnů.

#### *9.1.12 Protiprávnost*

Dluhy z Dluhopisů přestanou být plně nebo částečně právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoliv svou povinnost podle těchto Emisních podmínek nebo v souvislosti s Dluhopisy.

#### *9.1.13 Ukončení kotace Dluhopisů*

Z důvodu porušení povinnosti či rozhodnutí Emitenta přestanou být Dluhopisy cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, nebo na jiném trhu BCPP (nebo jejího nástupce), který regulovaný trh nahradí.

#### *9.1.14 Nezřízení nebo ukončení Ručení*

Ručení nebo jakákoliv jeho část nebudou zřízeny v požadované lhůtě, nebo zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu platné a účinné, nebo Emitent nebo Ručitel namítne neplatnost či neúčinnost Ručení.

#### *9.1.15 Neplnění limitu Finančního zadlužení Ručitele*

Poměr Finančního zadlužení Ručitele k celkovým konsolidovaným aktivům Ručitele vypočtený na základě příslušné konsolidované účetní závěrky Ručitele není dodržen na úrovni maximálně 55 % (slovy padesát pět procent) a takovéto porušení zůstane nenapraveno déle než 15 (slovy patnáct) Pracovních dní ode dne jeho oznámení dle článku 4.8 a 4.9 těchto Emisních podmínek; Emitent prokáže nápravu Vlastníkům dluhopisů předložením potvrzení nezávislého auditora Ručitele o této skutečnosti;

„**Finanční zadlužení Ručitele**“ znamená (bez toho, aby kterákoliv položka byla zahrnuta dvakrát) jakýkoliv dluh Skupiny Ručitele z titulu nebo vztahu k (i) půjčkám peněžních prostředků; (ii) dluhopisům, směnkám, jinému dluhovému cennému papíru nebo podobnému nástroji; (iii) prioritním akciím, jejichž majitel je oprávněn domáhat se odkoupení nebo jiného úplatného převodu vůči jejich emitentovi; (iv) nájemní smlouvě, smlouvě o splátkovém prodeji nebo jiné smlouvě, která se dle účetních předpisů považuje za finanční leasing; (v) prodávaným nebo diskontovaným pohledávkám s výjimkou pohledávek prodávaných bez zpětného postihu vůči prodávajícímu; (vi) jakékoliv derivátové transakci, která chrání před pohybem nebo poskytuje prospěch z pohybu jakékoliv sazby nebo ceny, přičemž pro účely stanovení její hodnoty rozhoduje jen čistá tržní hodnota (Mark-to-Market) takové derivátové transakce; (vii) jakékoliv povinnosti nahradit poskytnuté plnění v souvislosti s ručením, slibem odškodnění, zárukou, akreditivem, nebo jiným nástrojem vystaveným bankou nebo finanční institucí; (viii) kupní ceny majetku nebo služby v tom rozsahu, v jakém je splatná později, než došlo k nabytí příslušnou stranou, je-li odložená platba zřízena primárně jako způsob získání financí nebo financování nabytí nebo zhotovení tohoto majetku nebo služby; nebo uskutečněná více než dvanáct měsíců po datu nabytí nebo dodávky; nebo (ix) jakékoliv jiné transakci, která má obdobný komerční účinek jako kterákoliv z transakcí uvedených pod body (i) až (viii), je-li platba odložena na dobu přesahující 365 (slovy: tři sta šedesát pět) dní. Finanční zadlužení v žádném případě nezahrnuje (A) jakékoliv zálohy přijaté od nájemníků za účelem zabezpečení plateb za nájemné přijaté členem Skupiny Ručitele; (B) jakékoliv záruky poskytnuté dodavatelem stavby majiteli budovy; (C) jakékoliv úvěry, půjčky, nájem, ručení, záruky, sliby odškodnění nebo jiná podobná plnění nebo zajištění mezi nebo ve prospěch společností v rámci Skupiny Ručitele a (D) jakékoliv příspěvky, které jsou podle konsolidované účetní závěrky Ručitele zařazeny jako dluh, poskytnuté třetími stranami fondu HB Reavis Real Estate SICAV nebo jinému fondu spravovanému (plně nebo částečně) HB Reavis Investment Management S.à r.l.; nebo



### 9.1.16 Neplnění limitu financování třetích osob

Jakákoliv společnost Skupiny Ručitele se přímo nebo nepřímo stane věřitelem nebo jinak poskytne dluhové financování (úvěry, půjčky, upsáním nebo koupí dluhopisů) jakékoliv osobě mimo Skupinu Ručitele, jehož hodnota v souhrnu převyšuje 10 % (slovy deset procent) celkových konsolidovaných aktiv Skupiny Ručitele;

pak může kterýkoliv Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nepřevěde, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže) a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Emisních podmínek. Oznámení o předčasném splacení musí být doručeno nejpozději 45 (slovy: čtyřicet pět) dní ode dne, kdy byl Emitent na případ porušení písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi a Administrátorovi do místa Určené provozovny. K Oznámením o předčasném splacení doručeným po této lhůtě se nebude přihlížet. Bude-li porušení napraveno Emitentem během 15 (slovy: patnácti) dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi a Administrátorovi do místa Určené provozovny, právo Vlastníků dluhopisů požádat o předčasné splacení Dluhopisů z důvodu tohoto porušení zanikne a k již zasláným Oznámením o předčasném splacení učiněným Vlastníky dluhopisů z důvodu tohoto porušení se nebude přihlížet.

### 9.2 Splatnost předčasně splatných dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém bylo příslušným Vlastníkem dluhopisů doručeno Administrátorovi do Určené provozovny Oznámení o předčasném splacení (určené Emitentovi) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

### 9.3 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

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

## 10. PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

## 11. ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY, KOTAČNÍ AGENT A VEDOUCÍ SPOLUMANAŽEŘI

### 11.1 Administrátor

#### 11.1.1 Administrátor a Určená provozovna

Administrátorem je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Určená provozovna a výplatní místo (dále jen „**Určená provozovna**“) je na následující adrese:

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
Želetavská 1525/1  
140 92 Praha 4 – Michle

#### 11.1.2 Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna

Emitent je oprávněn kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit dalšího obstaravatele plateb za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (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 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (třicátým)

dnem po takovém Dni výplaty. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 těchto 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, není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v zákoně uvedeno jinak.

## **11.2 Agent pro výpočty**

### *11.2.1 Agent pro výpočty*

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.2.2 těchto Emisních podmínek, je Agentem pro výpočty UniCredit.

### *11.2.2 Další a jiný Agent pro výpočty*

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek. V opačném případě bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek.

### *11.2.3 Vztah Agentu pro výpočty k Vlastníkům dluhopisů*

V souvislosti s plněním povinností Agentu pro výpočty jedná Agent pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

## **11.3 Vedoucí spolumanažeři**

### *11.3.1 Vedoucí spolumanažeři*

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.3.2 těchto Emisních podmínek, jsou vedoucími spolumanažery UniCredit a KB.

### *11.3.2 Další Vedoucí spolumanažer*

Emitent si vyhrazuje právo pověřit činnostmi souvisejícími s veřejnou nabídkou a umístěním dluhopisů vedle UniCredit a KB, rovněž další společnosti jako Vedoucí spolumanažery. Informace o pověření další společnosti jako Vedoucího spolumanažera bude uveřejněna formou dodatku prospektu podle ustanovení § 36j Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

## **11.4 Kotační agent**

### *11.4.1 Kotační agent*

Kotačním agentem je UniCredit.

## **12. SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK**

### **12.1 Působnost a svolání Schůze**

#### *12.1.1 Právo svolat Schůzi*

Emitent nebo Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále také jen „Schůze“) pouze v případech stanovených těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy a v souladu s nimi. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů, nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 12.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z evidence ve vztahu k Emisi, 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 bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě, že Emitent navrhuje změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje (dále jen „**Změna zásadní povahy**“).

Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, že by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoli Případu porušení povinnosti.

### 12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 14 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na své internetové stránce [www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz](http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz), v sekci *Informace Emitenta*. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČ a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž 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 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

### 12.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisů (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů dni konání příslušné Schůze (dále jen „**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 předěšlé 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.

### 12.2.2 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplicenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací právo.

### 12.2.3 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 Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/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 vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti Schůze. 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 svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

### 12.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. 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 jménem všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit jménem všech Vlastníků dluhopisů další úkony nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. 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 (i) schvaluje návrh podle článku 12.1.2 těchto Emisních podmínek nebo (ii) k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

### 12.3.5 Odročení Schůze

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

## 12.4 Některá další práva vlastníků dluhopisů

### 12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle článku 12.1.2 těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „Žadatel“), může požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nepřevede, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud je relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále

také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné do 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

#### 12.4.2 Náležitosti Žádosti

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

#### 12.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. 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. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v článku 12.1.2 těchto 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 zápise uvedena jména těch Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

### 13. ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

V případech, kdy to vyžaduje zákon, lze tyto Emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna těchto 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 [www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz](http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz), v sekci *Informace Emitenta*. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto 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.

### 15. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. V takovém případě, dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Všechny případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s emisí Dluhopisů, včetně sporů týkajících se těchto Emisních podmínek, budou s konečnou platností řešeny Městským soudem v Praze.

## 16. PŘÍLOHA K EMISNÍM PODMÍNKÁM – RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ



### RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

ve vztahu k

**HB REAVIS FINANCE CZ, s.r.o.**

Rohanské nábřeží 678/25

Karlín, 186 00 Praha 8

Česká republika

Předpokládaná jmenovitá hodnota emise do 1.000.000.000 Kč

s možností navýšení až do 1.250.000.000 Kč

Dluhopisy ve jmenovité hodnotě 10.000 Kč

Splatné 23. března 2021

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) HB Reavis Finance CZ, s.r.o., společnost s ručením omezeným, se sídlem Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 039 91 644, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 240916, (dále jen „**Emitent**“) se rozhodla vydat dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě do 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých) s možností navýšení až do 1.250.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých), ve jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých), splatné 23. března 2021, ISIN CZ0003513608 (dále jen „**Dluhopisy**“) v souladu s emisními podmínkami vydanými ve vztahu k Dluhopisům Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“);
- (B) Dle Emisních podmínek mají být Dluhopisy zajištěny ručitelským prohlášením společnosti **HB Reavis Holding S.à r.l.**, se sídlem 6, rue Jean Monnet, L-2180 Lucemburské velkovévodství, zapsané v lucemburském obchodním rejstříku (the Luxembourg Register of Commerce and Companies) pod registračním číslem B-156287 (dále jen „**Ručitel**“); a
- (C) Ručitel souhlasí se zajištěním dluhů Emitenta z Dluhopisů tímto ručitelským prohlášením (dále jen „**Ručitelské prohlášení**“);

Ručitel činí následující

#### 1 RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

- 1.1 Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“) zavazuje uspokojit Zajištěné dluhy (jak jsou definovány níže), pokud je Emitent nesplní řádně a včas, a to na základě písemné žádosti věřitele Zajištěného dluhu doručené Ručiteli (nebo Ručiteli prostřednictvím Administrátora (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách)).

Pro účely tohoto Ručitelského prohlášení se „**Zajištěnými dluhy**“ rozumí následující dluhy Emitenta vůči vlastníkům Dluhopisů vyplývající z jimi vlastněných Dluhopisů:

- (i) dluh ke splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů vlastněných příslušným vlastníkem Dluhopisů a jejich úrokového výnosu;

- (ii) dluh Emitenta z bezdůvodného obohacení vzniklého vůči příslušnému vlastníku Dluhopisů v důsledku neplatnosti nebo zrušení takových Dluhopisů;
- (iii) dluh Emitenta představující jakoukoliv sankci vyplývající z nesplacení Dluhopisů řádně a včas,

a to vše až do maximální celkové částky 1.875.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda osm set sedmdesát pět milionů korun českých) a vznikající do 23. března 2021 (dále jen „**Maximální částka ručení**“). Koupě Dluhopisů vlastníkem Dluhopisů se pro účely § 2018 odst. 1 věta druhá Občanského zákoníku považuje za přijetí ručení na základě tohoto Ručitelského prohlášení.

- 1.2 Dluh Ručitele podle tohoto článku je splatný třetí pracovní den následující po obdržení výzvy od příslušného vlastníka Dluhopisu.
- 1.3 Vlastník Dluhopisu je oprávněn vykonat svá práva podle tohoto Ručitelského prohlášení ve vztahu k jakémukoliv Zajištěnému dluhu pouze, nesplatil-li Emitent příslušný Zajištěný dluh ani po předchozí výzvě Emitentovi obsahující dodatečnou lhůtu k plnění o délce nejméně 10 (deseti) pracovních dnů.
- 1.4 Zajištěné dluhy budou splněny v pořadí podle data, kdy byly Ručiteli doručeny příslušné písemné žádosti dle článku 1.1. Pokud by Maximální částka ručení byla překročena v důsledku splnění Zajištěných dluhů na základě žádostí doručených ve stejný den, budou Zajištěné dluhy uplatněné ve stejný den splněny poměrně (pro rata) podle jmenovité hodnoty Dluhopisů, ve vztahu ke kterým bylo Ručitelské prohlášení vykonáno tak, aby celková hodnota splněných dluhů nepřekročila Maximální částku ručení. Zajištěné dluhy, které nebudou uspokojeny po dosažení Maximální částky ručení, nebudou Ručitelem splaceny.

## **2 PODMÍNKY RUČITELSKÉHO PROHLÁŠENÍ**

- 2.1 Ručitel poskytuje ručení do doby úplného splnění a uspokojení Zajištěných dluhů.
- 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.

## **3 EMISNÍ PODMÍNKY**

Ručitel tímto potvrzuje, že je seznámen s Emisními podmínkami.

## **4 PLATBY**

Všechny platby Ručitele podle tohoto Ručitelského prohlášení se provedou stejným způsobem jako platby učiněné Emitentem vlastníkům Dluhopisů prostřednictvím Administrátora podle Emisních podmínek. 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 či poplatky vyžadovány, nebude Ručitel povinen hradit vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto částek.

## **5 PROHLÁŠENÍ VŮČI VLASTNÍKŮM DLUHOPISŮ**

- 5.1 Ručitel prohlašuje, že toto Ručitelské prohlášení zakládá jeho platné, účinné a vymahatelné povinnosti v souladu s podmínkami obsaženými v tomto Ručitelském prohlášení.
- 5.2 Ručitel prohlašuje, že má všechna nezbytná oprávnění a způsobilost k vydání tohoto Ručitelského prohlášení.

- 5.3 Ručitel prohlašuje, že obdržel všechny korporátní a jiné souhlasy (je-li jich třeba) k vystavení tohoto Ručitelského prohlášení a k uspokojení Zajištěných dluhů.
- 5.4 Ručitel prohlašuje, že je společností s ručením omezeným existující v souladu s právem Lucemburského velkovévodství.
- 5.5 Ručitel prohlašuje, že 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.

## 6 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1 Toto Ručitelské prohlášení se bude řídit a bude vykládáno v souladu s právem České republiky, tj. zejména Občanským zákoníkem.
- 6.2 Vznikne-li jakýkoli spor v souvislosti s tímto Ručitelským prohlášením, včetně otázek týkajících se jeho existence, platnosti nebo ukončení, bude takový spor předložen a s konečnou platností řešen českými soudy.

### HB Reavis Holding S.à r.l.

Datum:

Jméno: .....

Funkce: .....

Jméno: **Fabrice Mas** .....

Funkce: **Manager A** .....

Jméno: **M.R.E. Watrin** *hp* .....

Funkce: **Manager A** .....



Ověřovací doložka pro vidimaci  
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 87

Poř.č.: 18700-0032-1254

Tato úplná kopie, obsahující 3 stran souhlasí doslovně  
s předloženou listinou, z níž byla pořízena a tato listina je  
prvopis, obsahující 3 stran.

Listina, z níž je vidimovaná listina pořízena, neobsahuje  
viditelný zajišťovací prvek, jenž je součástí obsahu právního  
významu této listiny.

Praha 87 dne 02.02.2016  
Kára Robin

  
.....  
Podpis, Úřední razítko



## **VI. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI**

Emitentovi není, vyjma zájmů Vedoucích spolumanažerů, kteří umisťují Dluhopisy na trhu, zájmů Administrátora a zájmu Ručitele, který má zájem na financování aktivit Skupiny prostřednictvím Emise, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.

## **VII. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ**

Emitent poskytne prostředky získané z emise Dluhopisů prostřednictvím vnitropodnikového financování jiným společnostem ze Skupiny Ručitele. K datu tohoto Prospektu Emitent neví, kterým konkrétním společnostem ze Skupiny Ručitele takto prostředky poskytne.

Emitent prostředky získané z emise Dluhopisů neposkytne žádné společnosti mimo Skupinu Ručitele.

Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Vedoucích spolumanažerů, náklady na auditora Emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, ČNB a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, budou činit přibližně 29.000.000 Kč (slovy: dvacet devět milionů korun českých) v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů (tj. 1.250.000.000 Kč). Emitent očekává, že čistý celkový výtěžek Emise bude v takovém případě 1.221.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě dvacet jedna milionů korun českých).

## VIII. INFORMACE O EMITENTOVĚ

### 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ

<i>Obchodní firma:</i>	HB Reavis Finance CZ, s.r.o.
<i>Místo registrace:</i>	Emitent je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 240916.
<i>IČ:</i>	039 91 644
<i>Datum vzniku:</i>	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku 15. dubna 2015
<i>Datum založení:</i>	Emitent byl založen dne 27. ledna 2015
<i>Sídlo:</i>	Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
<i>Právní forma:</i>	společnost s ručením omezeným
<i>Rozhodné právo:</i>	právní řád České republiky
<i>Telefonní číslo:</i>	+420 225 001 900
<i>Fax:</i>	+420 225 001 901
<i>E-mail:</i>	<a href="mailto:Peter.Pecnik@hbreavis.com">Peter.Pecnik@hbreavis.com</a> <a href="mailto:Stefan.Stanko@hbreavis.com">Stefan.Stanko@hbreavis.com</a>
<i>Internetová webová adresa:</i>	<a href="http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz">www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz</a>
<i>Doba trvání:</i>	na dobu neurčitou
<i>Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:</i>	Jedná se zejména o následující:  zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;  zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů; a  zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

## **2. HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA**

### **2.1 Založení, vznik a existence Emitenta**

Společnost HB Reavis Finance CZ, s.r.o. byla založena podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným, zakladatelskou listinou (N 75/2015, NZ 76/2015) ze dne 27. ledna 2015. Ke vzniku Emitenta došlo 15. dubna 2015 zápisem do obchodního rejstříku, spis. značka: C 240916, vedeného Městským soudem v Praze.

### **2.2 Základní kapitál Emitenta**

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

### **2.3 Historie a vývoj Emitenta**

Emitent byl založen pod obchodní firmou LUCASE s.r.o. dne 27. ledna 2015 dle českého práva jako česká společnost s ručením omezeným. Emitent vznikl dne 15. dubna 2015 na základě zápisu Emitenta do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.

S účinností od 31. července 2015 Emitent změnil svoji obchodní firmu na HB Reavis Finance CZ, s. r. o. v souvislosti s přípravou Emise.

Emitent v minulosti nevykonával žádnou významnou podnikatelskou činnost.

### **2.4 Nesplacené úvěry Emitenta a investiční nástroje emitované Emitentem**

Emitent přede dnem Emise nesplácel žádné úvěry ani nevydal žádné dluhové cenné papíry či investiční cenné papíry.

### **2.5 Údaje o počtu zaměstnanců**

Emitent nemá ani v minulosti neměl zaměstnance.

## **3. HLAVNÍ ČINNOSTI A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ EMITENTA**

### **3.1 Hlavní činnosti prováděné Emitentem**

Emitent byl založen za podnikatelským účelem, jak mimo jiné vyplývá z článku třetího zakladatelské listiny Emitenta. Emitent má v obchodním rejstříku jako předmět činnosti zapsán pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a jako předmět podnikání výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona. Emitent žádné z těchto činností nevykonává. Emitent byl založen za účelem emise Dluhopisů a jeho hlavní činností bude poskytování vnitroskupinového financování.

### **3.2 Další činnosti prováděné Emitentem**

Emitent vyjma hlavní činnosti uvedené v bodě 3.1 výše žádné další činnosti nevykonává.

## **4. HLAVNÍ TRHY A POSTAVENÍ EMITENTA**

Postavení Emitenta na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru Emitentovy podnikatelské činnosti. Hlavní podnikatelskou činností Emitenta je poskytování vnitroskupinového financování. Ve vztahu k Emitentovi tedy nelze identifikovat postavení na trhu, neboť Emitent působí téměř výhradně v rámci Skupiny HB Reavis, a není tedy účastníkem vnějšího trhu.

Postavení Ručitele a Skupiny HB Reavis na trhu je popsáno v sekci IX.4 níže.

## 5. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

### 5.1 Jediný společník Emitenta

Jediným společníkem Emitenta je společnost HB REAVIS GROUP B.V., se sídlem Naritaweg 215, Unit 1.02.05, Amsterdam 1043CB, Nizozemské království, registrovaná v obchodním registru Obchodní komory v Amsterdamu, reg. číslo: 34286245 (dále jen „**HB Reavis Group B.V.**“), jež je z 99 % vlastněna společností HB Reavis Holding S.à r.l., založenou a existující podle práva Lucemburského velkovévodství jako společnost s ručením omezeným (*société à responsabilité limitée*), se sídlem 6, rue Jean Monnet, L-2180 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsanou v lucemburském obchodním rejstříku (*the Luxembourg Register of Commerce and Companies*) pod číslem B-156287 (dále také jen „**Ručitel**“).

Charakter kontroly Emitenta ze strany jeho společníka vyplývá z práv a povinností HB Reavis Group B.V. spojených s podílem v Emitentovi, kdy společnost HB Reavis Group vykonává působnost nejvyššího orgánu Emitenta. Kontrolní mechanismy výkonu práv a povinností společníka Emitenta a opatření na zabezpečení eliminace zneužití těchto práv vyplývají ze zákonného institutu zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.

Emitent si není vědom žádných ujednání, která mohou vést ke změně jeho kontroly.

Organizační struktura Skupiny HB Reavis (definována níže) je popsána v sekci IX.5 (*Organizační struktura Ručitele a Skupiny*).

### 5.2 Přímá majetková účast Emitenta v jiných společnostech

Emitent nemá přímou majetkovou účast v jiných společnostech.

### 5.3 Závislost na Skupině

Emitent je závislý na Ručiteli, který vykonává nad Emitentem kontrolu, když má 99,994% přímý podíl na základním kapitálu HB Reavis Group B.V, která vlastní 100% podíl v Emitentovi.

Emitent použije výtěžek Emise na poskytnutí financování různým členům Skupiny, což bude do budoucna vést k ekonomické závislosti Emitenta na platební schopnosti dotčených členů Skupiny.

## 6. INFORMACE O TRENDECH

Trendy týkající se Emitenta vycházejí zejména ze skutečnosti, že hlavní činností Emitenta bude poskytování vnitroskupinového financování. Na Emitenta budou proto nepřímo působit totožné vlivy, jako na členy Skupiny, kterým poskytne financování. Tyto trendy budou ovlivňovat schopnost členů Skupiny splácet prostředky poskytnuté Emitentem.

Trendy, které Emitenta ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských nemovitostí, trhu maloobchodních nemovitostí a trhu logistických nemovitostí.

Vyšší aktivita investorů na trhu nemovitostí je způsobena přebytkem kapitálu. V prostředí s nízkými úrokovými sazbami a téměř nulovými výnosy na bezrizikových aktivech se investoři zaměřují na nemovitosti ve snaze získat lepší výnosy. Nízké úrokové sazby, dostupnost financování a nárůst poptávky po kancelářích způsobují růst předpokládané developerské aktivity pro příští 2 – 3 roky.

Hlavní trhy, na kterých Skupina působí, jsou Slovenská republika, Česká republika, Polsko, Maďarsko a Velká Británie.

Od data poslední auditované závěrky nedošlo k žádné negativní změně vyhlídek Emitenta,

Od data poslední účetní závěrky Emitenta ověřené auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně v jeho vyhlídkách.

## 7. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

## 8. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Emitent ani členové Skupiny HB Reavis neuzavřeli ke dni tohoto prospektu žádnou smlouvu, která by mohla vést ke vzniku závazku, který by byl podstatný pro člena Skupiny HB Reavis a tím i pro Emitenta a pro schopnost Emitenta plnit své dluhy vůči vlastníkům Dluhopisů. Předpokládá se, že Emitent uzavře se společnostmi nebo společnostmi ze Skupiny Ručitele smlouvy o zápůjčce, ve kterých se zaváže poskytnout čistý výnos z emise Dluhopisů formou úročené zápůjčky do Skupiny Ručitele. K datu tohoto Prospektu Emitent neví, kterým konkrétním společnostem ze Skupiny Ručitele takto prostředky poskytne.

## 9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA

### 9.1 Jednatelé

Jednatelé jsou statutárním orgánem Emitenta. Emitent má čtyři jednatele, kteří zastupují Emitenta každý samostatně. Do dne 31. července 2015 zastupovali Emitenta vždy dva jednatele společně. K rozhodnutí o obchodním vedení Emitenta se vyžaduje souhlas většiny jednatelů. Jednatele volí a odvolává valná hromada resp. jediný společník Emitenta.

Do působnosti jednatelů patří rozhodování o veškerých otázkách Emitenta, které jsou vyhrazeny jednatelům Emitenta podle zakladatelské listiny Emitenta, právních předpisů anebo rozhodnutí valné hromady resp. jediného společníka Emitenta, především pak obchodní vedení Emitenta.

Jednateli Emitenta jsou Petr Herman, Radim Římánek, Mgr. Štefan Stanko a Ing. Peter Pecník, pracovní adresa jednatelů je adresa sídla Emitenta, Rohanské nábřeží 678/25, 186 00 Praha, Česká republika. Žádný ze současných jednatelů Emitenta nevykonává aktivity mimo Emitenta, které by mohly být významné pro Emitenta, vyjma činností uvedených níže u jednotlivých jednatelů. Přehled relevantních údajů o jednatelích Emitenta je uveden níže:

#### **Petr Herman**

---

**Funkce ke dni vzniku:** Jednatel od 14. srpna 2015.

**Vzdělání, praxe a další relevantní informace:** Petr Herman získal vysokoškolské vzdělání ve studijním oboru právo na Právnické fakultě Masarykovy Univerzity v Brně a postgraduální studium absolvoval na College d'Europe, Bruggy.

Od roku 1993 do roku 1994 pracoval v rámci prezenční vojenské služby jako vyšetřovatel u Vojenské obvodové prokuratury Přerov, v roce 1994 působil jako právník a výkonný ředitel ve společnosti Unicon, s.r.o. a v letech 1995 – 1999 jako vedoucí právního oddělení společnosti STIVAL HOLDING, s.r.o. V letech 2000-2013 figuroval v pozici vedoucího právního a následně obchodního oddělení a současně jako člen představenstva Passerinvest Group. V roce 2014 si Petr Herman založil vlastní developerskou společnost K.P.A.R. consulting, s.r.o. Ve Skupině HB Reavis působí jako CEO pro Českou republiku (od srpna 2015 je jednatelem v hlavní servisní společnosti pro Českou republiku, HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.). V současnosti pan Herman dále spolupracuje se skupinou HB REAVIS jako poradce prostřednictvím smluv o spolupráci přes jím vlastněnou developerskou společnost K.P.A.R. consulting, s.r.o.

Kromě působení ve funkci jednatele Emitenta je Petr Herman členem statutárního orgánu i v dalších společnostech ze Skupiny HB Reavis zejména

HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o., HB REAVIS MANAGEMENT CZ, s.r.o., HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o., HB Reavis CZ, a.s., AUPARK Hradec Králové, a.s., FORSEA, s.r.o., Riga Office East s.r.o. a další.

## Radim Římánek

---

**Funkce ke dni vzniku:** Jednatel od 15. dubna 2015

Vzdělání, praxe a další relevantní údaje: Radim Římánek získal vysokoškolské vzdělání v oboru ekonomie na Harvard College, Cambridge, MA, USA.

Působil ve společnostech McKinsey & Company, NY, USA na pozici *Business Analyst* a v Praze na pozici *Associate Principal* a dále ve společnosti D&B (Dun & Bradstreet), NJ, USA jako *Manager of Corporate Strategy and Business Development*. Od roku 2012 pracuje v HB Reavis a jako Board Director je odpovědný za *office leasing* v rámci Skupiny HB Reavis a *real estate development* v Čechách a Velké Británii.

Radim Římánek je kmenovým zaměstnancem společnosti HB REAVIS GROUP CZ a kromě působení ve funkci jednatele Emitenta působí ve statutárních orgánech dalších společností ze Skupiny HB Reavis, zejména HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o., HB REAVIS MANAGEMENT CZ, s.r.o., HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o., HB Reavis CZ, a.s., AUPARK Hradec Králové, a.s., FORSEA, s.r.o., Riga Office East s.r.o., TRITRI House S.à r.l., TWENTY House S.à r.l. a další.

## Mgr. Štefan Stanko

---

**Funkce ke dni vzniku:** Jednatel od 15. dubna 2015

Vzdělání, praxe a další relevantní údaje: Mgr. Štefan Stanko získal vysokoškolské vzdělání ve studijním oboru právo na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze. Od roku 2006 se věnuje výkonu advokacie a je zapsán do seznamu advokátů, který vede Česká advokátní komora. Ve skupině HB Reavis působí jako manažer právního oddělení v České republice.

Kromě působení ve funkci jednatele Emitenta je Mgr. Štefan Stanko statutárním orgánem v dalších společnostech ze Skupiny HB Reavis, zejména AUPARK Brno, spol. s r.o., AUPARK Hradec Králové, a.s., FORSEA s.r.o., Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o. Mgr. Štefan Stanko je samostatný advokát a se společnostmi Skupiny HB Reavis spolupracuje na bázi mandátních smluv.

## Ing. Peter Pecník

---

**Funkce ode dne:** Jednatel od 31. července 2015

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: Ing. Peter Pecník získal vysokoškolské vzdělání druhého stupně ve studijním oboru podnikový management na Fakultě podnikového managementu *Ekonomickej Univerzity v Bratislave*. Od roku 1997 působil na finančních pozicích v Tatra banka a.s., Evropské bance pro obnovu a rozvoj, Deloitte



Advisory a od roku 2008 působí ve Skupině HB Reavis, v současnosti jako manažer oddělení externího financování. Ing. Peter Pecník je zaměstnancem společnosti HB Reavis Slovakia a.s.

Kromě působení ve funkci jednatele Emitenta působí Ing. Peter Pecník v statutárních orgánech dalších společností ze Skupiny HB Reavis, jako jsou zejména ALISTON Finance I s. r. o., ALISTON Finance II s.r.o., SPC Property Finance, s. r.o., SPC Property Finance II, s. r.o., HB REAVIS Finance SK s. r. o. a HB REAVIS Finance SK II s. r. o.

## 10. DOZORČÍ A KONTROLNÍ ORGÁNY

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

## 11. PROHLÁŠENÍ O STŘETU ZÁJMŮ A DODRŽOVÁNÍ REŽIMU ŘÁDNÉHO ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích.

## 12. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE EMITENTA

Pro účely Emise připravil Emitent účetní závěrku prezentující finanční údaje za účetní období od 15. dubna 2015 do 30. června 2015 (dále jen „**Emitentovy finanční informace**“). Emitentovy finanční informace byly vypracovány v souladu s mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii („**IFRS**“). Uvedení finančních informací v souladu s IFRS vyžaduje, aby management učinil různé odhady a předpoklady, které mohou mít vliv na hodnoty uvedené ve finančních výkazech a v poznámkách k nim. Skutečné hodnoty se od těchto předpokladů mohou lišit.

Emitentovy finanční informace jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem, odkaz na Emitentovy finanční informace je uveden v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Emitentovy finanční informace byly ověřeny společností Audit AK Consult, s.r.o., se sídlem Masarykovo náměstí 47/33, Vyškov-Město, PSČ: 682 01 Vyškov, IČ:607 15 880, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 16055 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod oprávněním číslo 119 (dále také jen „**Auditor Emitenta**“).

Na základě ověření Emitentových finančních informací Auditor Emitenta vypracoval Zprávu nezávislého auditora za období od 15. dubna 2015 do 30. června 2015 neobsahující výhrady či varování, Zpráva nezávislého auditora je v tomto Prospektu zahrnuta odkazem v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Vzhledem k tomu, že Emitent vznikl dne 15. dubna 2015, Emitent nezpracovával jinou než výše uvedenou účetní závěrku.

Emitentovy finanční informace jsou uvedeny v CZK, funkční a vykazovací měně Emitenta. Dále, není-li uvedeno jinak, finanční a statistické údaje uvedené v tomto Prospektu jsou vyjádřeny v tisících korun českých. Následující tabulky obsahují vybrané nekonsolidované finanční údaje Emitenta za období od 15. dubna 2015 do 30. června 2015. Údaje byly získány z Emitentových auditovaných finančních informací a je třeba je číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Prospektu.

AKTIVA		K 30. červnu 2015	K 15. dubnu 2015
(tis. CZK)			
	<b>Aktiva celkem</b>	<b>48</b>	<b>50</b>
C.	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>48</b>	<b>50</b>
C. IV.	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>48</b>	<b>50</b>
C. IV.	1 Peníze	1	0
	2 Účty v bankách	47	50
PASIVA		K 30. červnu 2015	K 15. dubnu 2015
(tis. CZK)			
	<b>Pasiva celkem</b>	<b>48</b>	<b>50</b>
A.	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>48</b>	<b>50</b>
A. I.	<b>Základní kapitál</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
A. I.	1 Základní kapitál	50	50
A. V.	1 <b>Výsledek hospodaření běžného účetního období</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>

**VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období 15. dubna 2015 až 30. června 2015**

(tis. CZK)		Období od 15. dubna 2015 do 30. června 2015
C.	Osobní náklady	1
	4 Sociální náklady	1
*	Provozní výsledek hospodaření	-1
O.	Ostatní finanční náklady	1
*	Finanční výsledek hospodaření	-1
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-2
***	Výsledek hospodaření za účetní	-2
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	-2

**VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**

(tis. CZK)		Období od 15. dubna 2015 do 30. června 2015
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti .....	-1
C***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti .....	-1
	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku / období .....</b>	<b>50</b>
	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku / období .....</b>	<b>48</b>

Finanční údaje jsou ovlivněny skutečností, že Emitent nedisponuje k datu vypracování Prospektu žádným majetkem a v minulosti nevykonával žádnou činnost.

## IX. INFORMACE O RUČITELI

### 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O RUČITELI

<i>Obchodní firma:</i>	HB Reavis Holding S.à r.l.
<i>Místo registrace:</i>	Lucemburk, Lucemburské velkovévodství
<i>Registrační číslo:</i>	B 156 287
<i>Datum vzniku:</i>	Ručitel byl zapsán v lucemburském obchodním rejstříku ( <i>the Luxembourg Register of Commerce and Companies</i> ) dne 28. října 2010
<i>Datum založení:</i>	Ručitel byl založen dne 20. října 2010
<i>Sídlo:</i>	6, rue Jean Monnet, L-2180 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství
<i>Právní forma:</i>	společnost s ručením omezeným (S.à r.l.)
<i>Rozhodné právo:</i>	právo Lucemburského velkovévodství
<i>Telefonní číslo:</i>	00 352 26 428-1
<i>Fax:</i>	00 352 26 42 85 55
<i>E-mail:</i>	Daniela.Ewen@tmf-group.com
<i>Internetová webová adresa:</i>	www.rcsl.lu
<i>Doba trvání:</i>	na dobu neurčitou
<i>Právní předpisy, kterými se Ručitel řídí:</i>	Ručitel se jako subjekt práva Lucemburského velkovévodství řídí právními předpisy platnými na území Lucemburského velkovévodství, především zákonem o obchodních společnostech ze dne 10. srpna 1915 ( <i>Loi sur les sociétés commerciales</i> ).

### 2. HISTORIE A VÝVOJ RUČITELE A SKUPINY

#### 2.1 Založení, vznik a existence Ručitele a Skupiny

Společnost HB Reavis Holding S.à r.l. byla založena podle práva Lucemburského velkovévodství jako společnost s ručením omezeným společenskou smlouvou (*constitution de société*) ze dne 20. října 2010. Ke vzniku Ručitele došlo 28. října 2010. HB Reavis Holding S.à r.l. je obchodní firmou Ručitele od jejího vzniku.

## 2.2 Základní kapitál Ručitele

Základní kapitál Ručitele je 12.500 eur a byl splacen v plné výši.

## 2.3 Historie a vývoj Ručitele a Skupiny

Ručitel je společnost, která byla založena a sídlí v Lucemburku. Společnost byla založena 20. října 2010 v souladu s předpisy platnými v Lucemburku za účelem majetkové konsolidace společností historicky patřících do Skupiny HB Reavis pod jednotnou kontrolu Ručitele. Od roku 2010 je Ručitel osobou kontrolující Skupinu HB Reavis a zároveň osobou, za kterou jsou sestaveny konsolidované finanční výkazy Skupiny HB Reavis.

### Hlavní milníky v historii Skupiny HB Reavis:

1993	<input type="checkbox"/>	Založení skupiny HB Reavis jako realitní agentury
1996	<input type="checkbox"/>	Dokončení prvního realitního developmentu skupiny – kancelářské budovy „ <i>Bratislava Business Center I-II</i> “, první moderní kancelářské budovy v Bratislavě
1999	<input type="checkbox"/>	Prodej kancelářské budovy „ <i>Bratislava Business Center I-II</i> “ společnosti CA Immobilien Anlagen AG – první institucionální realitní transakce na Slovensku
2001	<input type="checkbox"/>	Otevření dosud největšího projektu (v hodnotovém vyjádření) Skupiny HB Reavis – obchodního centra <i>Aupark Shopping Center Bratislava</i>
2006	<input type="checkbox"/>	Akvizice 50 % projektu <i>Aupark Shopping Center Bratislava</i> skupinou Rodamco
2007	<input type="checkbox"/>	Skupina HB Reavis vstupuje na mezinárodní trh – otevření kanceláře v Praze a Budapešti
	<input type="checkbox"/>	Maarten J. Hulshoff, bývalý generální ředitel skupiny Rodamco, nastoupil do Skupiny HB Reavis jako nevýkonný ředitel ( <i>non-executive director</i> )
	<input type="checkbox"/>	Čistá hodnota aktiv (NAV) Skupiny HB Reavis překročila částku 500 milionů eur
2008	<input type="checkbox"/>	Otevření kanceláře ve Varšavě
2010	<input type="checkbox"/>	Zavedení celoskupinové environmentální certifikace v souladu se standardem BREEAM <sup>2</sup> pro všechny budoucí projekty
	<input type="checkbox"/>	Dokončení prvního realitního projektu mimo Slovenska (Logistické Centrum Lovosice, Česká republika)
	<input type="checkbox"/>	Akvizice prvních projektů v Praze a Varšavě
2011	<input type="checkbox"/>	Spuštění prvního realitního fondu HB Reavis CE REIF (registrovaného v Lucemburku) se vkladem pěti aktiv vlastněných Skupinou HB Reavis
	<input type="checkbox"/>	Prodej dvou aktiv, <i>Aupark Shopping Center Bratislava</i> (50 %) a <i>Aupark Tower Bratislava</i> , v hodnotě 240 milionů eur
2012	<input type="checkbox"/>	Dokončení prvního kancelářského projektu v Praze ( <i>River Garden I.</i> )

<sup>2</sup> Je zkratka pro Building Research Establishment Environmental Assessment Method. Nastavuje standard nejlepších postupů v oblasti navrhování budov k popisu vlivu budovy na oblasti životního prostředí. Hodnocení BREEAM používá uznávaná výkonnostní měřítka, která jsou stanovena podle zavedených kritérií. Hodnocení se týká specifikace budovy, jejího designu, konstrukce a užívání. Použitá měřítka reprezentují širokou škálu kritérií a kategorií od energie po ekologii. Zahrnují aspekty týkající se užívání energie a vody, vnitřního prostředí (zdraví a kvalita života), inovací, znečištění, dopravy, materiálů, odpadu, ekologie a řídicích procesů. (zdroj: Česká rada pro šetrné budovy).

	<input type="checkbox"/> Akvizice a započetí výstavby prvního projektu v Maďarsku ( <i>Váci Corner Offices</i> ) <input type="checkbox"/> Rozloha pronajímatelné plochy v plánovaných projektech ve Varšavě dosáhla úrovně 330 000 m <sup>2</sup> (včetně „vlajkového“ projektu <i>Chmielna Business Center</i> )
2013	<input type="checkbox"/> Dokončení prvního kancelářského projektu ve Varšavě ( <i>Konstruktorska Business Center</i> ) <input type="checkbox"/> Otevření pobočky v Londýně a Istanbulu <input type="checkbox"/> Akvizice prvního projektu v Londýně <input type="checkbox"/> Vstup na kapitálové trhy s první emisí dluhopisů v Polsku v celkové výši 111 milionů zlotých (26,5 milionů eur) ze strany HB Reavis Finance PL Sp. z o.o., přičemž tyto dluhopisy jsou přijaté k obchodování na alternativním trhu Burzy cenných papírů Varšava (Catalyst) <input type="checkbox"/> Prodej dvou aktiv, <i>Apollo Business Center IV</i> a <i>Aupark Shopping Center Žilina</i> , v hodnotě 167 milionů eur
2014	<input type="checkbox"/> Dokončení kancelářských projektů ve Varšavě, Praze a Budapešti ( <i>Gdanski Business Center – první fáze, River Garden II/III a Váci Corner Offices</i> ) <input type="checkbox"/> Prodej dvou aktiv, <i>City Business Center III-V a River Garden I</i> , dohoda o prodeji tří aktiv, <i>Aupark Shopping Center Košice, Aupark Tower Košice a Kasárne Košice</i> , v celkové hodnotě 280 milionů eur <input type="checkbox"/> Emise dluhopisů v Polsku společností HB Reavis Finance PL Sp. z o.o. a na Slovensku společností HB REAVIS Finance SK s.r.o. v celkové hodnotě 36,6 milionů eur. Tranše dluhopisů emitována v Polsku není přijata k obchodování na trhu cenných papírů a tranše dluhopisů emitována na Slovensku byla přijata k obchodování na regulovaném volném trhu Burzy cenných papírů v Bratislavě, a.s.
2015	<input type="checkbox"/> Dokončení kancelářských projektů ve Varšavě, Praze a Bratislavě ( <i>Postepu 14 Business Center, Metronom Business Center, Gdanski Business Center C a Twin City A</i> ) <input type="checkbox"/> Emise nezajištěných dluhopisů na Slovensku v celkové hodnotě 40 milionů eur ze strany HB REAVIS Finance SK II s.r.o. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na regulovaném volném trhu Burzy cenných papírů v Bratislavě. <input type="checkbox"/> Prodej aktiva, <i>Forum Business Center I</i> v hodnotě 46,2 milionů eur.

#### 2.4 Nesplacené úvěry Ručitele a investiční nástroje emitované Ručitelem

Samotný Ručitel nemá žádné úvěry, emitované investiční nástroje ani vydané či nesplacené dluhové cenné papíry.

Následující tabulka ukazuje množství nesplacených úvěrů a dluhových cenných papírů Skupiny k 30. červnu 2015.

<i>V mil. EUR</i>	30. června 2015
<b>Dlouhodobé</b>	
Bankovní úvěry	408,7
Ostatní dluhy	43,2
Vydané dluhopisy	102,2
<hr/>	
Dlouhodobé celkem	<b>554,1</b>
<hr/>	
<b>Krátkodobé</b>	
Bankovní úvěry	34,5
Vydané dluhopisy	1,1

Ostatní dluhy	-
Půjčky od spřízněných osob	-
<hr/>	
Krátkodobé celkem	<b>35,6</b>
<hr/>	
<b>Úvěry a půjčky celkem</b>	<b>589,7</b>
<hr/>	

## 2.5 Údaje o počtu zaměstnanců

Ručitel má jednoho zaměstnance. Skupina HB Reavis měla k 30. červnu 2015 celkem 429 zaměstnanců.

## 3. HLAVNÍ ČINNOSTI A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ RUČITELE A SKUPINY HB REAVIS

### 3.1 Předmět podnikání Ručitele

Podle čl. A. 2. zakladatelské listiny Ručitele je předmětem činnosti Ručitele 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, jako i převod vlastnictví prodejem, výměnou, nebo jakýmkoli jiným způsobem, cenných papírů a správa, kontrola a zhodnocování těchto majetkových účastí; získávání zápůjček jakoukoli formou a v jakékoli podobě včetně emise akcií a obligací; poskytování ručení a zápůjček nebo jiným způsobem poskytování pomoci společnostem, ve kterých má Ručitel přímou nebo nepřímou majetkovou účast nebo společností, které jsou součástí té samé skupiny společností, jako je samotný Ručitel, a výkon jakékoli obchodní, průmyslové či finanční činnosti, která je považována za potřebnou pro plnění jeho předmětu činnosti.

Ručitel je holdingová společnost Skupiny HB Reavis a sám nevykonává významnou podnikatelskou činnost.

### 3.2 Poskytování vnitroskupinového financování

Vnitroskupinové financování je poskytováno převážně prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček mezi jednotlivými entitami Skupiny HB Reavis.

### 3.3 Další činnosti prováděné Ručitelem

Ručitel je holdingová společnost Skupiny HB Reavis a sám nevykonává významnou podnikatelskou činnost s výjimkou činnosti uvedené v části IX.3.1 (*Hlavní činnost a předmět podnikání Ručitele a Skupiny – Předmět podnikání ručitele*) výše.

### 3.4 Popis činnosti Skupiny HB Reavis

Skupina HB Reavis byla založena v roce 1993 jako realitní agentura. Společnost si velmi rychle uvědomila nedostatek moderních kancelářských prostor v Bratislavě a stala se průkopníkem v tomto segmentu na bratislavském trhu, když v roce 1996 dokončila a odevzdala do užívání první moderní kancelářskou budovu v Bratislavě – *Bratislava Business Center I-II (BBC I-II)*. S tímto projektem je spojený i další milník slovenského realitního trhu – v roce 1999 Skupina HB Reavis prodala projekt BBC I-II rakouské realitní společnosti CA Immobilien Anlagen AG, čímž zrealizovala první institucionální realitní transakci na Slovensku. Projekt BBC I-II se stal pro Skupinu HB Reavis odrazovým můstkem k výstavbě dalších moderních kancelářských prostor v bývalé průmyslové zóně Bratislavy (Prievozská ulice) a k vytvoření moderní městské „business“ čtvrtě. K dnešnímu dni Skupina HB Reavis dokončila a odevzdala do užívání v rámci Bratislavy více než 292.000 m<sup>2</sup> moderních kancelářských prostor a patří mezi vedoucí developerské skupiny v segmentu kancelářských prostor v Bratislavě s více než 30% podílem na celkové pronajimatelné kancelářské ploše standardu A<sup>3</sup> ve městě. Skupina HB Reavis stojí i za úspěšným retailovým konceptem

<sup>3</sup> „Aby kancelářská budova získala klasifikaci „A“, musí splňovat nejméně šest ze sedmi „tvrdých kritérií“ a pět ze sedmi „lehkých kritérií“. Do „tvrdých kritérií“ patří moderní vedení kabelů; moderní vzduchotechnika (klimatizace); dostatečné zabezpečení parkovacích míst; čtyřicetihodinový přístup a ostraha; vysoký standard kvality provedení výstavby; moderní výtahy a dobrý přístup k veřejné dopravě. Do „lehkých kritérií“ řadíme čistou výšku stropů, minimálně 2,65 metru; prestižní prostor recepcie; flexibilní design dělení; dostatečné osvětlení; zavlažovací systém / požární bezpečnost; vybavení budovy a bezprostředního okolí a profesionální správu nemovitosti.“ Zdroj: Colliers

AUPARK<sup>4</sup>, který po uvedení na bratislavský trh v roce 2001 (obchodní centrum AUPARK Bratislava) rozšířila i do dalších tří regionálních slovenských měst (Piešťany, Žilina, Košice). V současnosti Skupina HB Reavis pokračuje v Bratislavě v realizaci multifunkčního projektu *Twin City*. Kromě uvedených aktivit Skupiny HB Reavis na Slovensku, k datu Prospektu Skupina HB Reavis dokončila více než 154 tisíc m<sup>2</sup> moderních kancelářských prostor ve Varšavě, více než 79 tisíc m<sup>2</sup> moderních kancelářských prostor v Praze a více než 22 tisíc m<sup>2</sup> moderních kancelářských prostor v Budapešti.

**(a) Projekty Skupiny HB Reavis**

Mezi nejvýznamnější projekty, měřeno současnou i budoucí tržní hodnotou, patří následující projekty:

33 Central, Londýn (ve vlastnictví společnosti TRITRI House S.à r.l.)

Kancelářská budova v Londýně s budoucí pronajimatelnou plochou 21,1 tisíc m<sup>2</sup>, nacházející se ve fázi výstavby, s plánovaným dokončením během prvního čtvrtletí roku 2017. Zařazena v segmentech (segmentová analýza uvedena ve zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrce Ručitele k 30. červnu 2015): Velká Británie; Realizace výstavby, hodnota: 153,6 milionů euro.

Apollo Business Center II, Bratislava (ve vlastnictví společností Apollo Business Center III, spol. s r.o. a Apollo Business Center V, spol. s r.o.)

Komplex kancelářských budov v Bratislavě s pronajimatelnou plochou 49,5 tisíc m<sup>2</sup>, ve vlastnictví Skupiny HB Reavis, v užívání na základě kolaudačních souhlasů z let 2008-2009. Zařazena v segmentech (segmentová analýza uvedena v zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrce Ručitele k 30. červnu 2015): Slovensko; Správa majetku, hodnota: 118,4 milionů euro

Konstruktorska Business Center, Varšava (ve vlastnictví společnosti Konstruktorska BC Sp. z o.o.)

Kancelářská budova ve Varšavě s pronajimatelnou plochou 49,4 tisíc m<sup>2</sup>, ve vlastnictví Skupiny HB Reavis, v užívání na základě kolaudačního souhlasu z roku 2013. Zařazena v segmentech (segmentová analýza uvedena v zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrce Ručitele k 30. červnu 2015): Polsko; Správa majetku, hodnota: 117,0 milionů euro

Gdanski Business Center A, Varšava (ve vlastnictví společnosti GBC A POLCOM INVESTMENT XXI Sp. z o.o.)

Kancelářská budova ve Varšavě s pronajimatelnou plochou 31,9 tisíc m<sup>2</sup>, ve vlastnictví Skupiny HB Reavis, v užívání na základě kolaudačního souhlasu z roku 2014. Zařazena v segmentech (segmentová analýza uvedena v zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrce Ručitele k 30. červnu 2015): Polsko; Správa majetku, hodnota: 110,4 milionů euro

Postepu 14 Business Center, Varšava (ve vlastnictví společnosti POLCOM INVESTMENT VII Sp. z o. o.)

Kancelářská budova ve Varšavě s pronajimatelnou plochou 34,5 tisíc m<sup>2</sup>, ve vlastnictví Skupiny HB Reavis, v užívání na základě kolaudačního souhlasu z června 2015. Zařazena v segmentech (segmentová analýza uvedena v zkrácené konsolidované mezitímní účetní závěrce Ručitele k 30. červnu 2015): Polsko; Správa majetku, hodnota: 70 milionů euro

Během své více než jednadvacetileté historie Skupina HB Reavis dokončila (ke konci roku 2014) a úspěšně odevzdala do užívání nájemců 26 projektů v celkové rozloze více než 790 000 m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy ve čtyřech zemích (Slovensko, Česká republika, Polsko, Maďarsko). Mezi nájemce v kancelářských projektech dokončených skupinou HB Reavis se zařadily mnohé významné domácí a mezinárodní společnosti působící v oblastech služeb, telekomunikací, poradenství, IT, financí či výroby a prodeje rychloobrátkového zboží.

---

<sup>4</sup> Značka Aupark reprezentuje síť moderních nákupně-zábavních center se širokou nabídkou možností pro nákupy, zábavu a relax situovaných v centrech měst. Jako první byl otevřen v roce 2001 Aupark v Bratislavě, postupně přibýly Auparky v Piešťanech (2010), v Žilině (2010) a Košicích (2011). Auparky se staly v místě svého sídla novým a vyhledávaným centrem městského dění, které nabízí kromě oblíbených značek i široké možnosti trávení volného času. Momentálně probíhá výstavba prvního Auparku v České republice, který bude otevřen na podzim 2016 v Hradci Králové.

Mezi nájemci v obchodních centrech AUPARK jsou zastoupeny renomované značky a maloobchodní síť působící na Slovensku.

Skupina HB Reavis má hlavní sídlo v Lucemburku a v současnosti aktivně působí v pěti zemích – na Slovensku, v České republice, Polsku, Maďarsku a ve Velké Británii. Skupina HB Reavis má kancelář i v tureckém Istanbulu, avšak na tomto trhu k datu tohoto Prospektu neinvestovala do žádného realitního projektu. Kancelář Skupiny HB Reavis v Chorvatsku byla zavřena na konci roku 2013.

**Projekty Skupiny HB Reavis realizované a prodány investorům ke dni 30. červnu 2015 (tzn. tyto projekty nejsou vlastněny Skupinou HB Reavis\*):**

Projekt	Segment	Lokalita	Stavební dokončení	Investor (rok prodeje projektu)	Pronajimatelná plocha (tis. m <sup>2</sup> )
<b>Bratislava Business Center I-II</b>	kanceláře	Bratislava, Slovenská republika	1997	CA Immobilien (2000)	13,5
<b>Bratislava Business Center III-IV</b>	kanceláře	Bratislava, Slovenská republika	1999	B.S.R. Group (2000)	19,9
<b>Aupark Bratislava</b>	obchodní centrum	Bratislava, Slovenská republika	2001 (rozšíření 2007)	Unibail-Rodamco (2006/2011)	57,8
<b>Apollo Business Center I</b>	kanceláře	Bratislava, Slovenská republika	2004	Hannover Leasing (2006)	44,1
<b>City Business Center I-II</b>	kanceláře	Bratislava, Slovenská republika	2006/2007	HB Reavis CE REIF** (2011)	38,8
<b>Logistické centrum Svätý Jur</b>	logistika	Svätý Jur, Slovenská republika	2007	HB Reavis CE REIF** (2011)	31,3
<b>Aupark Tower Bratislava</b>	kanceláře	Bratislava, Slovenská republika	2008	Heitman Central Europe Property Partners IV (2011)	32,7
<b>Logistické centrum Prešov I-II</b>	logistika	Prešov, Slovenská republika	2009	HB Reavis CE REIF** (2011)	16,3
<b>Aupark Piešťany</b>	obchodní centrum	Piešťany, Slovenská republika	2010	HB Reavis CE REIF** (2011)	10,3
<b>Apollo Business Center II (budovy F, G, H)</b>	kanceláře	Bratislava, Slovenská republika	2009	budovy F, G, H: Generali Group (2013)	32,2
<b>Aupark Žilina</b>	obchodní centrum	Žilina, Slovenská republika	2010	New Europe Property Investments (2013)	25,5



Projekt	Segment	Lokalita	Stavební dokončení	Investor (rok prodeje projektu)	Pronajímatelná plocha (tis. m <sup>2</sup> )
Aupark Košice	obchodní centrum	Košice, Slovenská republika	2011	New Europe Property Investments (2015)	33,7
City Business Center III-V	kanceláře	Bratislava, Slovenská republika	2011	Tatra Asset Management (2014)	25,9
Aupark Tower Košice	kanceláře	Košice, Slovenská republika	2012	New Europe Property Investments (2015)	12,7
River Garden Office I	kanceláře	Praha, Česká republika	2012	IAD Investments (2014)	19,2
<b>Celkem</b>					<b>413,9</b>

\* Dne 15. prosince 2015 byla prodána administrativní budova Forum Business Center I (a společnost Forum BC I s.r.o., nesoucí tento projekt) v Bratislavě investičnímu fondu ČS nemovitostní fond, který obhospodařuje investiční společnost REICO České spořitelny. Hodnota prodeje činila přibližně 1,25 mld. Kč (46,2 mil. EUR).

\*\* HB Reavis CE REIF je otevřený podílový fond typu SIF/SICAV se zaměřením na investice do komerčních nemovitostí ve střední Evropě, spravován a manažersky kontrolován správcovskou společností HB Reavis Investment Management S.à r.l., která je součástí Skupiny HB Reavis. Aktiva spravované v podílovém fondu HB Reavis CE REIF, tak i vlastní jmění a závazky HB Reavis CE REIF jsou konsolidovány v konsolidované účetní závěrce Ručitele (manažerská kontrola je důvodem konsolidace fondu do konsolidované účetní závěrky Ručitele), přičemž příspěvek HB Reavis CE REIF k celkovému konsolidovanému zisku Skupiny HB Reavis představuje méně než 5%. Skupina HB Reavis je rovněž minoritním investorem ve fondu HB REAVIS CE REIF. Správcovská společnost při výkonu manažerské kontroly však musí brát do úvahy zájmy všech investorů (v žádném případě nesmí upřednostnit zájmy jen jednoho investora) a z tohoto důvodu není fond HB Reavis CE REIF považován za součást Skupiny HB Reavis.

**Projekty Skupiny HB Reavis realizované a vlastněny Skupinou HB Reavis ke dni 30. červnu 2015\*:**

Projekt	Segment	Lokalita	Stavební dokončení	Pronajímatelná plocha (tis. m <sup>2</sup> )
Logistické centrum Bratislava-Rača I-II	logistika	Bratislava, Slovenská republika	2005/2007	69,3
Apollo Business Center II (budovy A, B, C, D, E)	kanceláře	Bratislava, Slovenská republika	2009	49,4
Forum Business Center I <sup>5</sup>	kanceláře	Bratislava, Slovenská republika	2013	19,5

<sup>5</sup> Dne 15. prosince 2015 byla prodána administrativní budovy Forum Business Center I (a společnost Forum BC I s.r.o., nesoucí tento projekt) v Bratislavě investičnímu fondu ČS nemovitostní fond, který obhospodařuje investiční společnost REICO České spořitelny. Hodnota prodeje činila přibližně 1,25 mld. Kč (46,2 mil. EUR).

Projekt	Segment	Lokalita	Stavební dokončení	Pronajimatelná plocha (tis. m <sup>2</sup> )
Konstruktorska Business Center	kanceláře	Varšava, Polsko	2013	49,4
Gdanski Business Center A	kanceláře	Varšava, Polsko	2014	31,9
Gdanski Business Center B	kanceláře	Varšava, Polsko	2014	16
Logistické Centrum Lovosice	logistika	Lovosice, Česká republika	2010	43,5
Letecké Cargo Ostrava	logistika	Ostrava-Mošnov, Česká republika	2011	14,5
River Garden Office II/III	kanceláře	Praha, Česká republika	2014	25,8
Váci Corner Offices	kanceláře	Budapešť, Maďarsko	2014	22,4
Postepu 14 Business Center	kanceláře	Varšava, Polsko	2015	34,5
Metronom Busines Center	kanceláře	Praha, Česká republika	2015	34,3
<b>Celkem</b>				<b>410,5</b>

\* V říjnu 2015 byl stavebně dokončen projekt Twin City A (Bratislava, Slovensko, pronajimatelná plocha 16,6 tis. m<sup>2</sup>) a v prosinci 2015 byl stavebně dokončen projekt Gdanski Business Center C (Varšava, Polsko, pronajimatelná plocha 22,7 tis. m<sup>2</sup>).

Skupina HB Reavis získala mnoho ocenění za udržitelný rozvoj a nákladově efektivní způsob adresování potřeb nájemců ve svých projektech. Skupina HB Reavis se jako jedna z prvních developerských skupin ve střední Evropě rozhodla uplatňovat pro své projekty environmentální standard BREEAM a od roku 2010 se environmentální standard BREEAM uplatňuje pro všechny projekty Skupiny HB Reavis ve výstavbě a v přípravné fázi.

#### (b) Segmentová analýza

V současnosti Skupina HB Reavis vykonává činnosti hlavně v segmentu nemovitostí (*real estate*), což zahrnuje především akvizice pozemků nebo budov pro výstavbu, povolování výstavby, výstavbu nemovitostí, pronájem nemovitostí formou operativního leasingu, jakož i výkon správy majetku a řízení investic s významným portfoliem investic v nemovitostech na Slovensku, v České republice, Polsku, Maďarsku a Velké Británii. Méně významné segmenty jsou provozování veřejné (zejména autobusové) dopravy prostřednictvím dceřiné společnosti Slovak Lines a.s. a v malém rozsahu stavební práce pro třetí strany, včetně spřízněných osob.

Segmenty Skupiny HB Reavis jsou strategické podnikatelské jednotky zaměřené na různé činnosti Skupiny HB Reavis. Řízené jsou zvláště, protože jednotlivé podnikatelské jednotky vyžadují různé soubory dovedností, využívají odlišné produkty a trhy a uplatňují jiné strategie v oblasti akvizic a lidských zdrojů.

Skupina HB Reavis řídí své podnikatelské činnosti na základě následujících segmentů:

**Správa majetku** – představuje řízení nemovitostí generujících výnos (používaných nebo volných), které Skupina HB Reavis realizovala nebo pořídila a u nichž neočekává žádný další významný rozvoj nebo významnou přestavbu. V rámci tohoto segmentu se posuzují výnosy z pronájmu a jiné výnosy snížení o přímo přiřaditelné náklady spojené s nemovitostmi, jakož i změny reálné hodnoty nemovitostí.

**Realizace výstavby** – představuje řízení činností spojených s výstavbou, marketingem a pronajímáním. Majetek se přesune z Realizace výstavby do Správy majetku na konci účetního období, v němž byl schválen pro zamýšlené použití a v němž proběhla jeho kolaudace. Znamená to, že výnosy, náklady, včetně zisků a ztrát z přecenění, vztahující se k období, kdy nemovitost dosáhne uvedených kritérií, jsou zahrnuty do Realizace výstavby, zatímco dokončená výstavba se vykazuje v rozvaze k poslednímu dni tohoto období jako nemovitost „používaná nebo volná“ v rámci segmentu Správa majetku. V souvislosti s tímto segmentem se posuzují stavební rozpočty, marketing nemovitostí nebo činnosti související s pronájmy na konci cyklu výstavby.

**Příprava výstavby** – představuje řízení činností, včetně akvizice pozemku, projektového návrhu a povolení až po stavební povolení. Nemovitost se překlasičuje z Přípravy výstavby do Realizace výstavby na konci účetního období, v němž byla výstavba zahájena. V souvislosti s tímto segmentem se posuzuje možnost akvizic a předkládané nabídky na pozemky a budovy a kontrolují se návrhy, povolení a územní plány.

**Řízení investic** – představuje řízení činností souvisejících s řízením investic třetích stran do nemovitostí spravovaných Skupinou HB Reavis.

**Vedlejší činnosti** – představuje řízení pozemkového fondu označovaného jako vedlejší nemovitosti, jakož i řízení provozování veřejné dopravy Skupiny HB Reavis.

**Peněžní prostředky** – představuje řízení subjektů zřízených za účelem koncentrace peněžních prostředků pro budoucí investování a poskytování půjček jiným subjektům v konsolidované Skupině HB Reavis.

Informace o výsledku hospodaření jednotlivých segmentů za období končící 30. června 2015.

<i>V mil. EUR</i>	Správa majetku	Realizace výstavby	Příprava výstavby	Řízení investic	Vedlejší	Peněžní prostředky	Nepřířazené	Celkem
Nájemné a podobné výnosy z pronájmu investic do nemovitostí								
- Kancelářské	15,6	-	1,0	6,4	-	-	-	23,0
- Maloobchodní	4,0	-	0,4	1,7	-	-	-	6,1
- Průmyslové	3,9	-	-	1,8	-	-	-	5,7
	23,5	-	1,4	9,9	-	-	-	34,8
Přímé provozní náklady související s investicemi do nemovitostí								
- Kancelářské	(6,8)	(0,2)	(0,4)	(1,2)	-	-	-	(8,6)
- Maloobchodní	(1,6)	-	(0,4)	(0,5)	-	-	-	(2,5)
- Průmyslové	(0,8)	-	-	(0,5)	-	-	-	(1,3)
	(9,2)	(0,2)	(0,8)	(2,2)	-	-	-	(12,4)
<b>Čistý provozní zisk z investic do nemovitostí</b>	<b>14,3</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>7,7</b>	-	-	-	<b>22,4</b>
Zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí								
- Kancelářské	28,7	61,8	0,2	(2,7)	-	-	-	88,0
- Maloobchodní	-	1,2	1,0	(0,1)	-	-	-	2,1
- Průmyslové	(2,4)	-	(3,3)	0,1	1,6	-	-	(4,0)
Podíl na zisku nebo ztrátě společných podniků	0,1	0,6	1,1	(0,2)	-	-	-	1,6
	26,4	63,6	(1,0)	(2,9)	1,6	-	-	87,7
Nákladové úroky	(4,1)	(1,0)	(1,8)	(3,3)	(0,2)	(0,1)	-	(10,5)
Ostatní (náklady)/výnosy	(6,6)	(6,7)	(2,1)	(0,6)	-	1,1	27,4	12,5
<b>Hospodářský výsledek segmentu</b>	<b>30,0</b>	<b>55,7</b>	<b>(4,3)</b>	<b>0,9</b>	<b>1,4</b>	<b>1,0</b>	<b>27,4</b>	<b>112,1</b>

Informace o výsledku hospodaření jednotlivých segmentů za období končící 31. prosince 2014.

<i>V mil. EUR</i>	Správa majetku	Realizace výstavby	Příprava výstavby	Řízení investic	Vedlejší	Peněžní prostředky	Nepřířazené	Celkem
Nájemné a podobné výnosy z pronájmu investic do nemovitostí								
- Kancelářské	27,4	5,0	0,8	10,2	-	-	-	43,4
- Maloobchodní	13,0	-	1,0	3,3	-	-	-	17,3
- Průmyslové	7,4	-	-	4,0	-	-	-	11,4
	47,8	5,0	1,8	17,5	-	-	-	72,1
Přímé provozní náklady								

související s investicemi do nemovitostí								
- Kancelářské	(12,4)	(1,6)	(0,3)	(2,9)	-	-	-	(17,2)
- Maloobchodní	(4,0)	-	(0,5)	(1,1)	-	-	-	(5,6)
- Průmyslové	(1,7)	-	-	(1,1)	-	-	-	(2,7)
	(18,1)	(1,6)	(0,8)	(5,0)	-	-	-	(25,5)
<b>Čistý provozní zisk z investic do nemovitostí</b>	<b>29,7</b>	<b>3,4</b>	<b>1,0</b>	<b>12,5</b>	-	-	-	<b>46,6</b>
Zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí								
- Kancelářské	1,8	68,3	36,7	(0,5)	-	-	-	106,3
- Maloobchodní	3,2	5,0	0,5	0,4	(0,3)	-	-	8,8
- Průmyslové	0,1	-	(0,1)	(1,1)	(5,4)	-	-	(6,5)
Podíl na zisku nebo ztrátě společných podniků	0,2	1,2	-	-	(0,5)	-	-	0,9
	5,3	74,5	37,1	(1,2)	(6,2)	-	-	109,5
Nákladové úroky	(7,4)	(3,8)	(2,2)	(6,4)	(0,3)	(0,6)	-	(20,7)
Ostatní (náklady)/výnosy	(9,9)	(11,0)	(8,9)	(1,1)	0,9	0,7	(5,9)	(35,2)
<b>Hospodářský výsledek segmentu</b>	<b>17,7</b>	<b>63,1</b>	<b>27,0</b>	<b>3,8</b>	<b>(5,6)</b>	<b>0,1</b>	<b>(5,9)</b>	<b>100,2</b>

Informace o výsledku hospodaření jednotlivých segmentů za období končící 31. prosince 2013.

V mil. EUR	Správa majetku	Realizace výstavby	Příprava výstavby	Řízení investic	Vedlejší	Peněžní prostředky	Nepřijaté	Celkem
Nájemné a podobné výnosy z pronájmu investic do nemovitostí								
- Kancelářské	25,4	3,7	1,0	9,2	-	-	-	39,3
- Maloobchodní	19,9	-	1,0	3,7	-	-	-	24,6
- Průmyslové	7,6	-	-	3,8	-	-	-	11,4
	52,9	3,7	2,0	16,7	-	-	-	75,3
Přímé provozní náklady související s investicemi do nemovitostí								
- Kancelářské	(9,0)	(1,3)	-	(2,2)	-	-	-	(12,5)
- Maloobchodní	(7,5)	-	(0,3)	(1,1)	-	-	-	(8,9)
- Průmyslové	(1,7)	-	-	(0,9)	-	-	-	(2,6)
	(18,2)	(1,3)	(0,3)	(4,2)	-	-	-	(24,0)
<b>Čistý provozní zisk z investic do nemovitostí</b>	<b>34,7</b>	<b>2,4</b>	<b>1,7</b>	<b>12,5</b>	-	-	-	<b>51,3</b>
Zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí								76,4
- Kancelářské	5,7	40,2	30,0	0,6	(0,1)	-	-	(4,1)
- Maloobchodní	(7,1)	-	4,1	(0,7)	(0,4)	-	-	(3,2)
- Průmyslové	(0,3)	-	(0,1)	(0,6)	(2,2)	-	-	(0,2)
- Jiné	-	-	-	-	(0,2)	-	-	(0,2)
	(1,7)	40,2	34,0	(0,7)	(2,9)	-	-	68,9
Nákladové úroky	(6,2)	(3,1)	(0,5)	(5,4)	-	-	-	(15,2)
Ostatní (náklady)/výnosy	(6,2)	(7,8)	(11,7)	(0,9)	0,8	0,6	(0,9)	(26,1)
<b>Hospodářský výsledek segmentu</b>	<b>20,6</b>	<b>31,7</b>	<b>23,5</b>	<b>5,5</b>	<b>(2,1)</b>	<b>0,6</b>	<b>(0,9)</b>	<b>78,9</b>

### (c) Developerský model Skupiny HB Reavis

Skupina HB Reavis provozuje plně integrovaný developerský model, čímž se odlišuje od většiny konkurenčních developerů v regionu střední Evropy. Integrovaný model umožňuje Skupině HB Reavis pokrýt všechny fáze developerského procesu – od akvizice pozemku, přes plánovací a povolovací proces, stavební realizaci a komercializaci až po vlastní správu nemovitostí (*asset management*) a konečný prodej projektu.

Struktura developerského modelu Skupiny HB Reavis:

<b>Podnikatelská linie</b>	Realitní development	<input type="checkbox"/>	Akvizice pozemků
		<input type="checkbox"/>	Projektový management
		<input type="checkbox"/>	Konceptuální design
		<input type="checkbox"/>	Povolovací řízení

		<input type="checkbox"/> Leasing
	Správa nemovitostí	<input type="checkbox"/> Správa a management nemovitostí <input type="checkbox"/> Center management <input type="checkbox"/> Facility management
	Investiční management realitních aktiv	<input type="checkbox"/> Prodeje projektů <input type="checkbox"/> Získávání kapitálu <input type="checkbox"/> Investiční management realitních fondů
<b>Podpůrné linie</b>	Generální dodavatel pro výstavbu	<input type="checkbox"/> Projektová a technická dokumentace <input type="checkbox"/> Obstarávání stavebních dodávek <input type="checkbox"/> Stavební management
	Sdílené služby	<input type="checkbox"/> Financování <input type="checkbox"/> Marketing <input type="checkbox"/> IT <input type="checkbox"/> Právní služby <input type="checkbox"/> Lidské zdroje

### 3.5 Obchodní strategie Skupiny

Skupina HB Reavis připravuje výstavbu 21 rozsáhlých projektů v zemích svého působení s celkovou pronajimatelnou plochou více než 1,25 milionu m<sup>2</sup>, přičemž tyto projekty jsou v různých stádiích přípravy, plánování, povoloovacího řízení nebo výstavby.

V současnosti má Skupina HB Reavis ve fázi výstavby 8 projektů ve čtyřech zemích s celkovou pronajimatelnou plochou 198 500 m<sup>2</sup>, jejichž dokončení se plánuje v letech 2016 až 2017.

#### *Projekty Skupiny HB Reavis ve výstavbě k datu Prospektu:*

Projekt	Segment	Lokalita	Plánované stavební dokončení	Celkové očekávané investiční náklady	Pronajimatelná plocha
				(v mil. Euro)	(tis. m <sup>2</sup> )
<b>Twin City B</b>	kanceláře	Bratislava, Slovenská republika	1. čtvrtletí 2016	50	23,7
<b>Twin City C</b>	kanceláře	Bratislava, Slovenská republika	4. čtvrtletí 2016	52	24,9
<b>Gdanski Business Center D</b>	kanceláře	Varšava, Polsko	2. čtvrtletí 2016	73	29,8
<b>West Station I* (společně s PKP)</b>	kanceláře	Varšava, Polsko	3. čtvrtletí 2016	63	30,4

Projekt	Segment	Lokalita	Plánované stavební dokončení	Celkové očekávané investiční náklady	Pronajímatelná plocha
				(v mil. Euro)	(tis. m <sup>2</sup> )
<b>West Station II* (společně s PKP)</b>	kanceláře	Varšava, Polsko	3. čtvrtletí 2017	78	37,8
<b>Aupark Hradec Králové</b>	maloobchod	Hradec Králové, Česká republika	4. čtvrtletí 2016	61	22,9
<b>33 Central</b>	kanceláře	Londýn, Velká Británie	1. čtvrtletí 2017	251	21,1
<b>20 Farringdon Street</b>	kanceláře	Londýn, Velká Británie	4. čtvrtletí 2017	115	7,9
<b>Celkem</b>				<b>743</b>	<b>198,5</b>

\* projekt West Station I a II je spoluvlastněn polskými státními dráhami (PKP S.A.) a Skupinou HB Reavis. Ostatní projekty ve výstavbě jsou vlastněny výlučně Skupinou HB Reavis

#### Hlavní projekty v přípravě (vyjma projektů ve výstavbě)

Projekt	Segment	Lokalita	Plánovaná výstavba	Stav projektu*	Pronajímatelná plocha
					(tis. m <sup>2</sup> )
<b>Polsko</b>					
<b>Chmielna Business Center I-III</b>	kanceláře	Varšava, Polsko	2016-2020	vydáno územní rozhodnutí	144,2
<b>Burakowska 14</b>	kanceláře	Varšava, Polsko	2017 -2020	příprava na územní řízení	není známo
<b>Slovensko</b>					
<b>Twin City shopping center</b>	maloobchod	Bratislava, Slovensko	2016-2019	probíhá územní řízení	63,1
<b>Nivy Tower</b>	kanceláře	Bratislava, Slovensko	2016-2019	probíhá územní řízení	33,9
<b>Twin City South (bez Twin City A, B, C, Twin City Tower)</b>	kanceláře	Bratislava, Slovensko	2018-2024	příprava na územní řízení	133,4
<b>Twin City Tower</b>	kanceláře	Bratislava, Slovensko	2016-2017	probíhá územní řízení	34,2

<b>Alfa Park</b>	kanceláře	Bratislava, Slovensko	2016-2023	probíhá územní řízení	175,8
<b>Maďarsko</b>					
<b>Budapest Central Towers</b>	kanceláře	Budapešť, Maďarsko	2016-2021	vydáno územní rozhodnutí	136,6
<b>Česká republika</b>					
<b>Vinohradská 8</b>	kanceláře	Praha, Česká republika	2017-2019	probíhá územní řízení	24,2
<b>Aupark Brno I-II</b>	maloobchod	Brno, Česká republika	2017-2021	příprava na územní řízení	72,5
<b>Multimodální Logistické Centrum Ostrava-Mošnov</b>	logistika	Ostrava- Mošnov, Česká republika	2017-2021	příprava na územní řízení	216,9

\* přesná terminologie stavu projektu se může lišit pro jednotlivé trhy.

*Příprava na územní řízení ve výše uvedené tabulce znamená, že procesní postup územního řízení formálně nebyl zahájen, připravuje se dokumentace a podklady na jeho zahájení.*

*Územní řízení znamená procesní postup, který rozhoduje o umístování staveb, ochraně zájmů území, využití území a dělení a scelování pozemků. Cílem tohoto postupu je získání územního rozhodnutí. Ve výše uvedené tabulce "probíhá územní řízení" znamená, že procesní postup pro získání územního rozhodnutí byl zahájen.*

*Územní rozhodnutí je rozhodnutí vydané příslušným úřadem, vymezující území pro navrhovaný účel a stanoví podmínky k realizaci navrhovaného záměru. Ve výše uvedené tabulce "vydáno územní rozhodnutí" znamená, že takovéto rozhodnutí, které nabylo právní moci, bylo pro příslušný projekt vydáno.*

*Stavební povolení je rozhodnutí vydané příslušným úřadem, které obsahuje závazné podmínky pro provedení a užívání stavby. Ve výše uvedené tabulce "vydáno stavební povolení" znamená, že takovéto rozhodnutí, které nabylo právní moci, bylo pro příslušný projekt vydáno.*

#### 4. HLAVNÍ TRHY A POSTAVENÍ RUČITELE A SKUPINY

Hlavní trhy, na kterých Skupina HB Reavis působí, jsou Slovenská republika, Česká republika, Polsko, Maďarsko a Velká Británie. Kanceláře Skupiny HB Reavis se kromě sídla Ručitele v Lucemburku (Lucemburské velkovévodství), nacházejí i v Bratislavě, Praze, Varšavě, Budapešti a Londýně. Skupina HB Reavis má kancelář i v Istanbulu (Turecko), přičemž na tomto trhu ke dni sestavení tohoto Prospektu Skupina HB Reavis neinvestovala do žádného realitního projektu.

Konkurenční prostředí Skupiny HB Reavis je determinováno nabídkou prostorů k pronájmu na relevantních trzích a poptávkou po pronájmu těchto budov.

Informace o výnosech v jednotlivých zemích za období končící 30. června 2015.

<i>v mil. EUR</i>	Slovensko	Česká republika	Polsko	Maďarsko	Velká Británie	Ostatní	Nepřítizené	Celkem
Nájemné a podobné výnosy	25,7	3,9	4,5	0,7	-	-	-	34,8
Přímé provozní náklady	(9,3)	(1,0)	(1,8)	(0,3)	-	-	-	(12,4)
<b>Čistý provozní zisk</b>	<b>16,4</b>	<b>2,9</b>	<b>2,7</b>	<b>0,4</b>	-	-	-	<b>22,4</b>
<b>z investic do nemovitostí</b>								
Zisk z přecenění	11,7	(1,8)	41,4	8,0	26,8	-	-	86,1
Podíl na zisku nebo ztrátě společných podniků	-	-	1,7	-	-	(0,1)	-	1,6
Nákladové úroky	(4,2)	(1,1)	(3,5)	-	-	(1,7)	-	(10,5)
Ostatní (náklady)/výnosy	4,4	(2,5)	(3,3)	(1,1)	(1,9)	(0,8)	17,7	12,5
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>28,3</b>	<b>(2,5)</b>	<b>39,0</b>	<b>7,3</b>	<b>24,9</b>	<b>(2,6)</b>	<b>17,7</b>	<b>112,1</b>

Informace o výnosech v jednotlivých zemích za období končící 31. prosince 2014.

<i>v mil. EUR</i>	<b>Slovensko</b>	<b>Česká republika</b>	<b>Polsko</b>	<b>Maďarsko</b>	<b>Velká Británie</b>	<b>Ostatní</b>	<b>Nepřijížené</b>	<b>Celkem</b>
Nájemné a podobné výnosy	54,6	8,5	4,6	0,3	4,1	-	-	72,1
Přímé provozní náklady	(19,8)	(2,3)	(3,0)	(0,3)	(0,1)	-	-	(25,5)
<b>Čistý provozní zisk z investic do nemovitostí</b>	<b>34,8</b>	<b>6,2</b>	<b>1,6</b>	<b>-</b>	<b>4,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46,6</b>
Zisk z přecenění	5,6	8,0	70,4	9,7	14,9	-	-	108,6
Podíl na zisku nebo ztrátě společných podniků	(0,4)	-	1,3	-	-	-	-	0,9
Nákladové úroky	(9,5)	(1,6)	(6,4)	-	-	(3,2)	-	(20,7)
Ostatní (náklady)/výnosy	(7,3)	(4,5)	(9,6)	(1,7)	(3,8)	(0,8)	(7,5)	(35,2)
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>23,2</b>	<b>8,1</b>	<b>57,3</b>	<b>8,0</b>	<b>15,1</b>	<b>(4,0)</b>	<b>(7,5)</b>	<b>100,2</b>

Informace o výnosech v jednotlivých zemích za období končící 31. prosince 2013.

<i>v mil. EUR</i>	<b>Slovensko</b>	<b>Česká republika</b>	<b>Polsko</b>	<b>Maďarsko</b>	<b>Velká Británie</b>	<b>Ostatní</b>	<b>Nepřijížené</b>	<b>Celkem</b>
Nájemné a podobné výnosy	65,4	6,9	2,0	-	1,0	-	-	75,3
Přímé provozní náklady	(22,1)	(0,9)	(1,0)	-	-	-	-	(24,0)
<b>Čistý provozní zisk z investic do nemovitostí</b>	<b>43,3</b>	<b>6,0</b>	<b>1,0</b>	<b>-</b>	<b>1,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51,3</b>
Zisk z přecenění	(7,2)	22,8	53,2	0,1	-	-	-	68,9
Nákladové úroky	(9,2)	(1,5)	(2,4)	-	-	(2,1)	-	(15,2)
Ostatní (náklady)/výnosy	(2,2)	(3,8)	(4,1)	(0,9)	-	(0,9)	(14,2)	(26,1)
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>24,7</b>	<b>23,5</b>	<b>47,7</b>	<b>(0,8)</b>	<b>1,0</b>	<b>(3,0)</b>	<b>(14,2)</b>	<b>78,9</b>

#### ***Situace v oblasti pronájmu kancelářských prostor v hlavních městech střední Evropy a ve Velké Británii***

Makroekonomická situace na trzích střední Evropy (Slovensko, Maďarsko, Česká republika a Polsko) je pořád ovlivněna vícero riziky. V roce 2014 zaznamenaly všechny země střední Evropy, ve kterých Skupina HB Reavis působí (Slovensko, Maďarsko, Česká republika a Polsko), zvýšení dynamiky růstu HDP na odhadovaných úrovních 2,4 %, 3,4 %, 2,4 %, respektive 3,3 %. Během roku 2014 se situace na uvedených trzích mírně zlepšovala (v porovnání s rokem 2013), přičemž rychlejší nárůst HDP (v meziročním srovnání) byl tažen zejména vlivem silnější domácí poptávky a investic (Slovensko, Česká republika), vlivem zvýšené investiční aktivity (Polsko) a vlivem domácí poptávky (Maďarsko). Pozitivní trend pokračuje i v roce 2015 – ke konci prvního pololetí dosahuje růst HDP na Slovensku 3,7%, v Maďarsku 2,7%, České republice 4,4% a Polsku 3,3%<sup>6</sup>.

Stejně se v roce 2014 zvýšila dynamika růstu HDP ve Velké Británii ze 1,7 % na 2,6 %, přičemž hlavní faktory růstu byly domácí poptávka a zvýšená investiční aktivita. Statistické údaje k pololetí 2015 naznačují mírné zpomalení na 0,7% na mezikvartální bázi (1. čtvrtletí 2015 / 2. čtvrtletí 2015), na meziroční bázi pak uspokojivých 2,6% (2. čtvrtletí 2014 / 2. čtvrtletí 2015).<sup>7</sup>

V roce 2014 bylo na relevantních trzích střední Evropy (Bratislava, Budapešť, Praha a Varšava) dokončeno přibližně 569 000 m<sup>2</sup> pronajimatelných kancelářských ploch, přičemž celková pronajimatelná plocha v kancelářském segmentu na těchto trzích dosáhla necelých 12,3 milionu m<sup>2</sup>. To představuje meziroční nárůst o 4,2 %. Nárůst pronajimatelné kancelářské plochy během roku 2014 ve Varšavě, Praze a Budapešti dosáhl 6,65 %, 2,5 % a 2,0 %, přičemž v Bratislavě došlo k poklesu o 1,6 % na 5,4 %. Tento vývoj ukazuje situaci ve střední Evropě, přičemž největší podíl na celkové kancelářské ploše ve střední Evropě představuje varšavský trh s 36 %, následovaný trhem v Budapešti (26,6 %), v Praze (24,7 %) a v Bratislavě (12,6 %).<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Zdroj: Statistické úřady jednotlivých zemí, **Česká republika:** Český statistický úřad ([www.czso.cz](http://www.czso.cz)), **Slovensko:** Štatistický úrad Slovenskej republiky ([www.statistics.sk](http://www.statistics.sk)), **Polsko:** Central Statistical Office ([www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)), **Maďarsko:** Hungarian Central Statistical Office ([www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)).

<sup>7</sup> Zdroj: Office for National Statistics ([www.ons.gov.uk](http://www.ons.gov.uk)).

<sup>8</sup> Zdroj: Kvartální reporty hlavních poradenských společností pro jednotlivé trhy a segmenty, zejména JLL, Colliers, CBRE, Savills.



Za prvních šest měsíců roku 2015 bylo na relevantních trzích střední Evropy (Bratislava, Budapešť, Praha a Varšava) dokončeno přibližně 260 900 m<sup>2</sup> nových ploch a celková pronajatá plocha během tohoto období dosáhla 752 000 m<sup>2</sup>.<sup>9</sup>

Neobsazenost kancelářských prostor v hlavních městech zemí střední Evropy se pohybovala ke konci prvního pololetí 2015 v rozmezí od 11,78 % (Bratislava) do 16,6 % (Praha). Situace v neobsazenosti zůstala na všech trzích relativně stabilní, příznivé podmínky pro development - zejména nízké úrokové sazby, dostupnost financování a nárůst poptávky po kancelářích - způsobují růst předpokládané developerské aktivity pro příští 2 – 3 roky a teda i pokračující tlak na zvýšení parametru neobsazenosti na všech trzích vyjma Budapešti a Bratislavy.

Situace na londýnském (centrální Londýn) trhu kancelářských prostor je v současnosti ovlivněná zejména zlepšujícím se makroekonomickým klimatem ve Velké Británii, silnou poptávkou ze strany nájemců (nárůst poptávky zejména ze strany nájemců z telekomunikačního sektoru a finančních institucí) jakož i relativně omezenou nabídkou nových kancelářských prostor v centru Londýna zejména z pohledu nájemců vyžadujících větší plochu. Tyto faktory přispěly k poklesu neobsazenosti na 4,8% (pokles z 6,7% v pololetí 2014) a vytvoření tlaku na nárůst nájemného ve všech pěti významných kancelářských lokalitách v centrálním Londýně (City, Midtown, Southbank, West End a Docklands). Tento trend bude pravděpodobně pokračovat i v následujících 18 měsících.

Současné ocenění segmentu maloobchodu a segmentu logistiky představuje podíl méně než 5%, respektive 6 % na celkových aktivech Skupiny HB Reavis. Z těchto důvodů se analýza výše zaměřuje na segment kancelářských nemovitostí, jejichž podíl na portfoliu aktiv Skupiny HB Reavis představuje téměř 90 %.

### ***Slovenská republika***

Skupina HB Reavis v současnosti spravuje kancelářské, obchodní a logistické projekty, které se nacházejí v Bratislavě, Svätom Jure, Piešťanech a Malom Šariši včetně těch, které Skupina HB Reavis spravuje pro realitní fond HB Reavis CE REIF. HB Reavis CE REIF je otevřený podílový fond typu SIF/SICAV se zaměřením na investice do komerčních nemovitostí ve střední Evropě, spravován a manažersky kontrolován správcovskou společností HB Reavis Investment Management S.à r.l., která je součástí Skupiny HB Reavis. Aktiva spravované v podílovém fondu HB Reavis CE REIF, tak i vlastní jmění a závazky HB Reavis CE REIF jsou konsolidovány v konsolidované účetní závěrce Ručitele (manažerská kontrola je důvodem konsolidace fondu do konsolidované účetní závěrky Ručitele), přičemž příspěvek HB Reavis CE REIF k celkovému konsolidovanému zisku Skupiny HB Reavis představuje méně než 5%. Skupina HB Reavis je rovněž minoritním investorem ve fondu HB REAVIS CE REIF. Správcovská společnost při výkonu manažerské kontroly však musí brát do úvahy zájmy všech investorů (v žádném případě nesmí upřednostnit zájmy jen jednoho investora) a z tohoto důvodu není fond HB Reavis CE REIF považován za součást Skupiny HB Reavis.

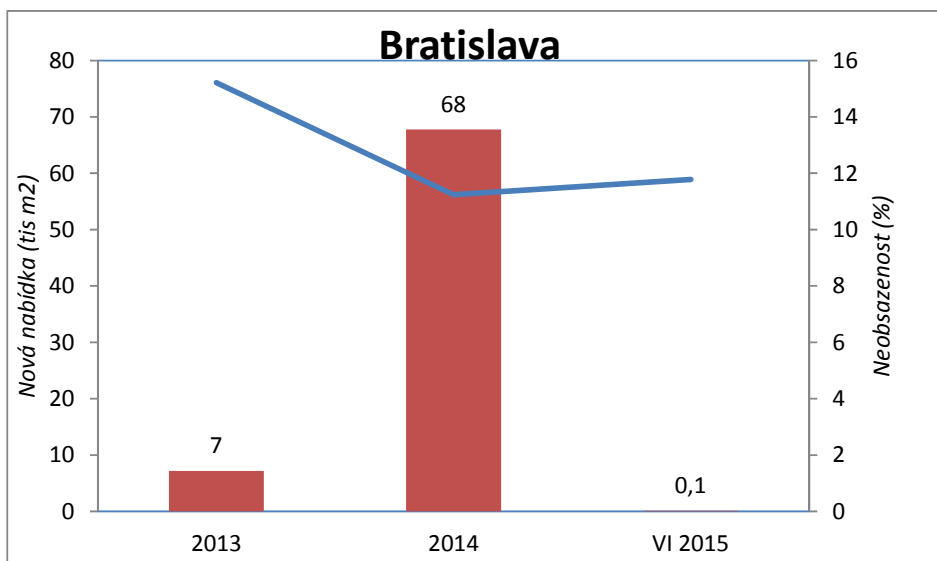
Skupina HB Reavis zahájila v červnu 2014 výstavbu kancelářských projektů v Bratislavě, přičemž rozsahem nejvýznamnější projekt je multifunkční projekt *Twin City* (fáze A<sup>10</sup>, B a C). Jedná se o výstavbu tří samostatných kancelářských projektů v lokalitě Mlynské Nivy. Další fáze projektu *Twin City* (nákupní centrum a dodatečné kancelářské plochy) a kancelářský projekt *Alfa Park* na petržalské straně Dunaje jsou momentálně ve fázi povolovacích řízení.

Ke konci prvního pololetí 2015 bylo v Bratislavě celkově 1,54 milionu m<sup>2</sup> kancelářských ploch. V prvním pololetí 2015 nebyla v Bratislavě dokončena žádná kancelářská budova, ke konci 2. čtvrtletí však bylo v Bratislavě rozestavěno okolo 174 tis. m<sup>2</sup> kancelářských ploch s předpokládaným dokončením po dobu následujících tří let. Přibližně jedna třetina z rozestavěných kancelářských ploch má již zabezpečené nájemní smlouvy (předpronájem). Skupina HB Reavis vlastní v Bratislavě 104 tisíc m<sup>2</sup> kancelářských ploch (včetně projektů konsolidovaných v realitním fondu HB Reavis CE REIF), přičemž jejich obsazenost aktuálně dosahuje více než 93%.

Jelikož je pro Skupinu HB Reavis na Slovensku klíčovým trhem trh kancelářských nemovitostí v Bratislavě, níže je na grafu č. 1 zobrazen vývoj na trhu kancelářských nemovitostí v Bratislavě.

<sup>9</sup> Zdroj: Kvartální reporty hlavních poradenských společností pro jednotlivé trhy a segmenty, zejména JLL, Colliers, CBRE, Savills.

<sup>10</sup> Fáze A byla dokončena a zkolaudována ve 4. čtvrtletí 2015.



Zdroj: CBRE, DTZ, JLL reporty pro jednotlivá období

### **Česká republika**

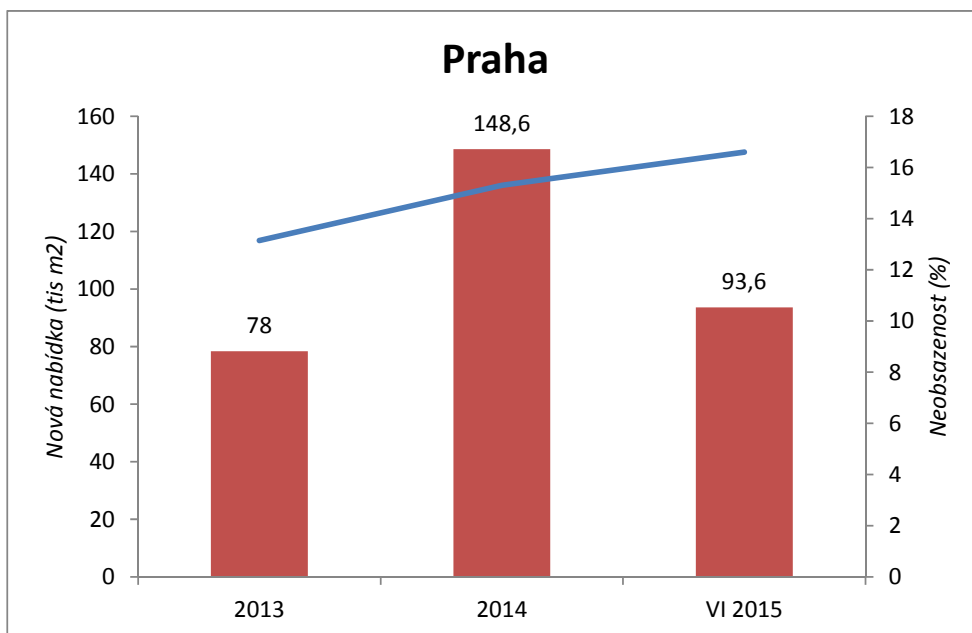
Skupina HB Reavis dosud postavila, pronajala a spravuje v České republice dva logistické projekty, LC Lovosice (43,5 tis. m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy) a LC Mošnov (14,3 tis. m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy) a tři kancelářské projekty v Praze – *River Garden I* (19,2 tis. m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy), který byl prodán v srpnu 2014, *River Garden II/III* (25,8 tis. m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy, aktuální obsazenost 54,5%) a *Metronom Business Center* (34,3 tis. m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy, aktuální obsazenost kancelářských prostor cca 85%).

Ke konci prvního pololetí 2015 bylo v Praze celkově 3,127 milionu m<sup>2</sup> kancelářských ploch. Situaci na pražském trhu kancelářských nemovitostí v roce 2015 charakterizuje nová nabídka dokončených nebo dokončovaných pronajímatelných ploch, která je odhadována za celý rok 2015 na 183 300 m<sup>2</sup>. Celková poptávka po kancelářských plochách za první pololetí 2015 dosáhla přibližně 205 tisíc m<sup>2</sup>, přičemž tzv. čistá absorpce (rozdíl mezi pronajímatelnou plochou, kterou si společnosti pronajali nově nebo ji zvětšili, a pronajímatelnou plochou, ze které se nájemci vystěhovali nebo plochu zredukovali) kancelářských ploch dosáhla za uvedené období téměř 40 tisíc m<sup>2</sup>, přičemž za rok 2015 se čistá absorpce očekává v rozmezí mezi 70 a 80 tisíci m<sup>2</sup>. V roce 2016 se očekává výrazné zpomalení nabídky nově dokončených kancelářských ploch na pronájem na úrovni 40 – 50 tisíc m<sup>2</sup>.

K datu Prospektu je v České republice ve výstavbě obchodní centrum Aupark v Hradci Králové.

Skupina HB Reavis zároveň připravuje výstavbu kancelářského projektu Vinohradská 8 v Praze, kancelářského projektu a obchodního centra v Brně a disponuje pozemky pro výstavbu logistických objektů v lokalitě Ostrava – Mošnov.

Jelikož je pro Skupinu HB Reavis v České republice klíčovým trhem trh kancelářských nemovitostí v Praze, níže je na grafu č. 2 zobrazen vývoj na trhu kancelářských nemovitostí v Praze.



Zdroj: CBRE, DTZ, JLL reporty pro jednotlivá období

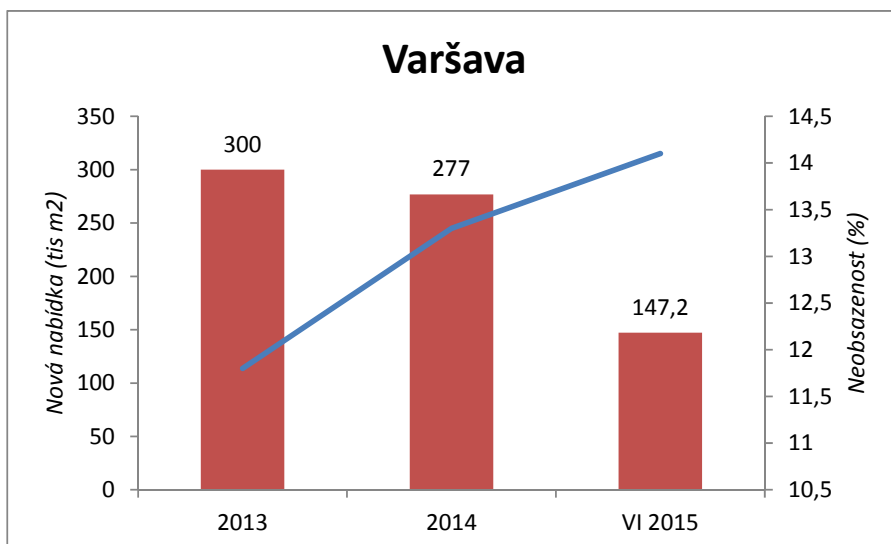
### **Polsko**

Skupina HB Reavis vstoupila na polský trh v roce 2010 akvizicí pozemku v části Varšavy Mokotow-Sluzewiec. Aktivity Skupiny HB Reavis se soustředily téměř výlučně na kancelářské projekty ve Varšavě. Výstavba prvních dvou kancelářských projektů – *Konstruktorska Business Center* (49,4 tis. m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy, obsazenost 99%) a *Gdanski Business Center I* (první fáze) (46,8 tis. m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy, obsazenost 86%) – byla ukončena v letech 2013 a 2014. V první polovině roku 2015 byl dokončen i kancelářský projekt *Postepu 14 Business Center* (34,3 tis. m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy, obsazenost 46%). Projekty jsou v současnosti ve vlastnictví a správě Skupiny HB Reavis. Aktuální obsazenost projektů Skupiny HB Reavis ve Varšavě dosahuje více než 80%, včetně letos dokončeného projektu *Postepu 14 Business Center*.

K datu Prospektu měla Skupina HB Reavis ve výstavbě *Gdanski Business Center* (budova D) a zkolaudovanou fázi C tohoto projektu (v současnosti probíhá příprava prostor pro nájemce), první a druhou fázi víceúčelového projektu Varšava – *Západná stanica* (projekt realizovaný ve spolupráci s PKP, polské železnice, včetně budovy železničního nádraží Varšava – *Západná stanica*). V přípravě byl kancelářský projekt v centru Varšavy, při ulici Chmielna.

Ke konci prvního pololetí 2015 bylo ve Varšavě celkově 4,539 milionu m<sup>2</sup> kancelářských ploch. Celková poptávka, která se potkala s nabídkou, dosáhla v prvním pololetí téměř 390 tisíc m<sup>2</sup>. Nadále silná však zůstává i aktivita developerů kancelářských budov, přičemž se předpokládá, že plocha nově dokončených budov v roce 2015 dosáhne téměř 380 tisíc m<sup>2</sup>, ze kterých bylo v prvním pololetí dokončeno 147 tisíc m<sup>2</sup> ve 14 projektech.

Vývoj na trhu kancelářských nemovitostí ve Varšavě je zobrazen na grafu č. 3.



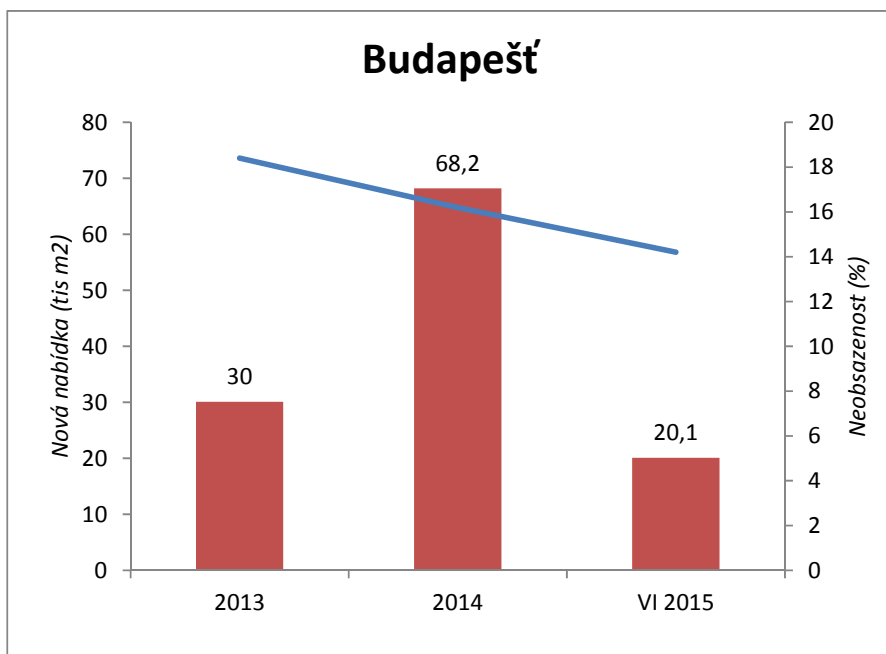
Zdroj: CBRE, DTZ, JLL reporty pro jednotlivá období

### **Maďarsko**

Skupina HB Reavis vstoupila na maďarský trh v roce 2012 akvizicí pozemku v Budapešti. Výstavba prvního kancelářského projektu – *Vaci Corner Offices* (22,4 tis. m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy) – byla ke dni sestavení tohoto Prospektu ukončena. Projekt je v současnosti ve vlastnictví a správě Skupiny HB Reavis. Aktuální obsazenost projektu *Vaci Corner Offices* dosahuje 95%. Skupina HB Reavis v současnosti procesuje akvizici nového rozsáhlého kancelářského developerského projektu v širším centru Budapešti.

Ke konci prvního pololetí 2015 bylo v Budapešti celkově 2,608 milionů m<sup>2</sup> kancelářských pronajímatelných ploch a 642 tisíc m<sup>2</sup> kancelářských ploch, které vlastní samotní uživatelé těchto ploch. Celková poptávka, která se potkala s nabídkou, dosáhla v prvním pololetí téměř 278 tisíc m<sup>2</sup>, přičemž téměř 70 % z celkové poptávky tvořily expanze, nové kontrakty a předpronájem. Odhadovaná plocha nově dokončených budov od druhého pololetí 2015 do 2018 dosáhne 153 tisíc m<sup>2</sup>, což představuje méně než 6 % z celkové pronajímatelné plochy. Tento vývoj zřejmě povede k dalšímu poklesu neobsazenosti kancelářských ploch v Budapešti, který byl na konci prvního pololetí 2015 na úrovni 14,2%.

Vývoj na trhu kancelářských nemovitostí v Budapešti je zobrazen na grafu č. 4.



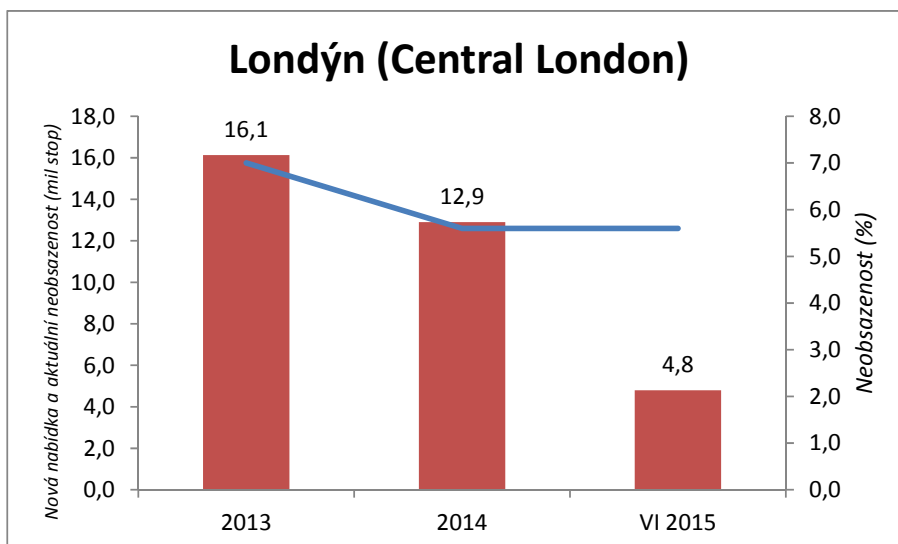
Zdroj: CBRE, DTZ, JLL reporty pro jednotlivá období

#### ***Velká Británie***

Skupina HB Reavis vstoupila na londýnský trh nemovitostí v roce 2013 akvizicí pozemku na ulici 33 King William Street v londýnské části City, přičemž součástí převzetí pozemku bylo i povolení k výstavbě kancelářského projektu. Demolice existující nemovitosti na pozemku 33 King William Street začala v létě roku 2014, přičemž výstavba nové kancelářské budovy s marketingovým názvem „33 Central“ a celkovou budoucí pronajimatelnou plochou 21,1 tis. m<sup>2</sup> byla zahájena v říjnu 2015. Zároveň v roce 2014 Skupina koupila svůj druhý kancelářský developerský projekt v Londýně na ulici 20 Farringdon Street, jehož výstavba byla zahájena ve druhé polovině roku 2015.

Situace na londýnském trhu (centrální Londýn) kancelářských prostor je charakterizována omezenou nabídkou. Postupně sílí poptávka ze strany nájemců za první pololetí dosahující 4,2 miliony stop čtverečních v londýnské části City, přispívá k nárůstu nájemného (na úrovni GBP 65 / čtvereční stopa / rok), snižování pobídek pro nájemce ze strany pronajímatelů a poklesu neobsazenosti kancelářských prostor (5,2 %). Analýza projektů ve výstavbě a poptávky ze strany nájemců indikuje, že výše popsaná situace bude pravděpodobně pokračovat nejméně do konce roku 2017, kdy by mohlo dojít k doladění nabídky a poptávky po kancelářských plochách.

Vývoj na trhu kancelářských nemovitostí v Londýně je zobrazen na grafu č. 5.



Zdroj: Knight Frank reporty pro jednotlivá období, Carter Jones

Kromě výše uvedených projektů Skupina HB Reavis aktivně monitoruje a posuzuje akviziční příležitosti na výše uvedených trzích a v Turecku s cílem zvýšit podíl svých developerských aktivit na daném trhu. V této souvislosti se také průběžně zvyšuje počet zaměstnanců v lokálních pobočkách Skupiny HB Reavis.

## 5. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA RUČITELE A SKUPINY

### 5.1 Skupina Ručitele

Jediným společníkem Emitenta je společnost HB Reavis Group B.V., jež je z 99,994 % vlastněna Ručitelem. Emitent je součástí Skupiny HB Reavis, která je tvořena Ručitelem a společnostmi HBR IM Holding Ltd., Waterfield Management B.V., HB Reavis Group B.V., TRITRI House S.à r.l., Twenty House S.à r.l., HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.,- SIXTYFIVE House S.à r.l., EIGHT House S.à r.l., HB Reavis JV S.A., HBR Investors Ltd., v nichž drží Ručitel většinou či stoprocentní majetkovou účast, a jejich dceřinými společnostmi.

Ručitel je dceřinou společností Kennesville Holdings Ltd se sídlem na Kypru, která je ovládána panem Ivanem Chrenkem.

Skupina HB Reavis je developerská skupina s významným portfoliem investic do nemovitostí na Slovensku, v České republice, Polsku, Maďarsku a Spojeném království. Její hlavní činností je development nemovitostí pro vlastní portfolio nebo odprodej nemovitostí investorům, pronájem majetku na základě operativního leasingu, jakož i správa majetku a řízení investic. Skupina vykonává developerskou činnost a spravuje nemovitý majetek s cílem získat příjem z jeho pronájmu nebo zhodnotit kapitál.

V roce 2014 Skupina otevřela River Garden Office II/III v Praze (ČR), Gdanski Business Center I ve Varšavě (Polsko) a Vaci Corner Offices v Budapešti (Maďarsko), o rok dříve pak komplexy Konstruktorska Business Center ve Varšavě (Polsko) a Forum Business Center I v Bratislavě (Slovensko). V rámci své strategie diverzifikace na další trhy Skupina v roce 2014 získala projekt rekonstrukce kancelářského komplexu na Farringdon Street v centrální části Londýna (Velká Británie) a zahájila stavební práce na dalším kancelářském projektu v londýnské City na adrese King William Street 33, který získala o rok dříve. V průběhu roku 2015 byly otevřeny projekty Twin City A (Bratislava, Slovensko), Gdanski Business Center C a Postepu 14 Business Center (Varšava, Polsko) a Metronom Business Center (Praha, ČR).

V současné době probíhají stavební práce na projektech Aupark Hradec Králové (Hradec Králové, ČR), West Station I a II (společně s PKP, Varšava, Polsko), Gdanski Business Center D (Varšava, Polsko), zbylých dvou etapách projektu Twin City (B a C) v Bratislavě (Slovensko) a dvou projektech v Londýně, 33 Central a 20 Farringdon Street, přičemž na projektech Twin City A (Bratislava, Slovensko), Metronom Business Center (Praha, ČR), Gdanski Business Center C a Postepu 14 Business Center (Varšava, Polsko) ještě probíhá příprava prostor pro nájemce (pro tyto čtyři projekty již byl vydán kolaudační souhlas).

Skupina provozuje několik logistických/průmyslových parků na okraji Bratislavy, východním Slovensku a dva průmyslové parky v České republice – Lovosice (dokončený v roce 2010) a Mošnov (částečně dokončený v roce 2011).

Podle konsolidované účetní závěrky Ručitele za šest měsíců, vypracované k 30. červnu 2015, tvořilo konsolidovaný celek Skupiny HB Reavis, včetně společností ve společných podnicích, 158 společností. Vzhledem k rozsahu aktivit a projektů Skupiny HB Reavis podléhá organizační struktura průběžným změnám v souvislosti s organizací aktivit Skupiny HB Reavis na jednotlivých trzích.

Seznam společností patřících do Skupiny HB Reavis k 30. červnu 2015

Číslo	Dceřiné společnosti	Funkční měna	Země sídla společnosti	Majetkový podíl a hlasovací právo k 30. červnu 2015 (v %)
1.	HB Reavis Holding S.à r.l. (Mateřská společnost)	EUR	Lucembursko	N/A
2.	HB Reavis Real Estate SICAV-SIF	EUR	Lucembursko	100
3.	HBR CE REIF LUX1, S.à r.l	EUR	Lucembursko	100
4.	HBR CE REIF LUX2, S.à r.l	EUR	Lucembursko	100
5.	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100
6.	TRITRI House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100
7.	TWENTY House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100
8.	GBC A S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100
9.	Gdanski A SCSp.	EUR	Lucembursko	100
10.	GBC B S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100
11.	Gdanski B SCSp. <sup>1</sup>	EUR	Lucembursko	100
12.	EIGHT House S.à r.l. <sup>1</sup>	GBP	Lucembursko	100
13.	SIXTYFIVE House S.à r.l. <sup>1</sup>	GBP	Lucembursko	100
14.	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Nizozemsko	100
15.	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Nizozemsko	99.5
16.	HBRG Invest B.V.	EUR	Nizozemsko	100
17.	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Nizozemsko	100
18.	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Nizozemsko	100
19.	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Kypr	100
20.	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Kypr	100
21.	HBR INVESTORS LTD	EUR	Kypr	100
22.	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Kypr	100
23.	HB Reavis UK Ltd. <sup>5</sup>	GBP	Velká Británie	100
24.	HB Reavis Construction UK Ltd. <sup>5</sup>	GBP	Velká Británie	100
25.	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100
26.	HB Reavis Turkey Gayrimenkul Hizmetleri Limited Şirketi	TRY	Turecko	100
27.	HB REAVIS Croatia, d.o.o.	HRK	Chorvatsko	100
28.	COMPOS MENTIS GRADNJA, d.o.o.	HRK	Chorvatsko	100
29.	COMPOS MENTIS DVA, d.o.o.	HRK	Chorvatsko	100
30.	HB Reavis Hungary Szolgáltatató Kft.	HUF	Maďarsko	100
31.	Váci Corner Offices Kft.	HUF	Maďarsko	100
32.	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100
33.	HB Reavis Project 2 Kft.	HUF	Maďarsko	100
34.	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100
35.	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	96.5
36.	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovensko	100
37.	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100
38.	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100
39.	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100
40.	BUS TRANSPORT s.r.o.	EUR	Slovensko	100
41.	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovensko	100
42.	AUPARK Piešťany SC, s. r. o.	EUR	Slovensko	100
43.	AUPARK Piešťany, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100
44.	AUPARK Property Management, s. r. o.	EUR	Slovensko	100
45.	HBR SFA, s. r. o. (do 4.12.2014 CBC III, s. r. o.)	EUR	Slovensko	100
46.	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovensko	100
47.	Twin City a.s.	EUR	Slovensko	100
48.	UNI - CC s. r. o.	EUR	Slovensko	100
49.	Apollo Business Center III, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100
50.	Apollo Business Center V, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100
51.	Logistické Centrum Rača a.s.	EUR	Slovensko	100
52.	Logistické Centrum Svätý Jur s.r.o.	EUR	Slovensko	100
53.	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100
54.	Logistické centrum Malý Šariš, spol. s r. o.	EUR	Slovensko	100
55.	General Property Services, a.s.	EUR	Slovensko	100
56.	ALLPERTON Slovakia, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100
57.	FORUM BC I s. r. o.	EUR	Slovensko	100
58.	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovensko	100
59.	INLOGIS I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100
60.	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100
61.	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100

62.	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovensko	100
63.	INLOGIS LCR a. s. 3	EUR	Slovensko	100
64.	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100
65.	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100
66.	CBC I - II a. s.	EUR	Slovensko	100
67.	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100
68.	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovensko	100
69.	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovensko	100
70.	TC Tower A1 s. r. o.	EUR	Slovensko	100
71.	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovensko	100
72.	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovensko	100
73.	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovensko	100
74.	Slovak lines, a.s.	EUR	Slovensko	56
75.	Slovak lines Express, a.s.	EUR	Slovensko	56
76.	Slovak lines Opravy, a.s.	EUR	Slovensko	56
77.	Slovak lines Služby, a.s.	EUR	Slovensko	56
78.	HB REAVIS Finance SK s. r. o. (do 12.6.2014 Twin City I s.r.o.)	EUR	Slovensko	100
79.	Twin City II s.r.o.	EUR	Slovensko	100
80.	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovensko	100
81.	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100
82.	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovensko	100
83.	HB REAVIS Finance SK II s. r. o. (do 17.2.2015 Twin City VI s.r.o.)	EUR	Slovensko	100
84.	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovensko	100
85.	SPC Property Finance V, s. r. o.	EUR	Slovensko	100
86.	ALISTON Finance I s. r. o. (do 25.6.2014 ALISTON III s. r. o.)	EUR	Slovensko	100
87.	ALISTON Finance II s.r.o. (do 25.6.2014 ALISTON IV s. r. o.)	EUR	Slovensko	100
88.	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká republika	100
89.	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká republika	100
90.	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100
91.	AUPARK Hradec Králové, a.s.	CZK	Česká republika	100
92.	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká republika	100
93.	AUPARK Ostrava, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100
94.	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česká republika	100
95.	FORSEA s.r.o.	CZK	Česká republika	100
96.	Riga Office East s.r.o.	CZK	Česká republika	100
97.	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100
98.	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100
99.	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100
100.	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100
101.	HYPARKOS, s.r.o.	CZK	Česká republika	100
102.	Letecké Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100
103.	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100
104.	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100
105.	Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100
106.	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká republika	100
107.	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100
108.	Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100
109.	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100
110.	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100
111.	Real Estate Metronom s.r.o.	CZK	Česká republika	100
112.	Combar, s.r.o.	CZK	Česká republika	100
113.	Phibell s.r.o.	CZK	Česká republika	100
114.	Temster, s.r.o.	CZK	Česká republika	100
115.	PARIDES Plzeň, a.s.	CZK	Česká republika	100
116.	MALVIS s.r.o.	CZK	Česká republika	100
117.	KELOM s.r.o. 1	CZK	Česká republika	100
118.	ITAPE s.r.o. 1	CZK	Česká republika	100
119.	GALIM s.r.o. 1	CZK	Česká republika	100
120.	LUCASE s.r.o. 1	CZK	Česká republika	100
121.	RECLUN s.r.o. 1	CZK	Česká republika	100
122.	HB Reavis Poland Sp.z o. o.	PLN	Polsko	100
123.	POLCOM INVESTMENT II Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100
124.	POLCOM INVESTMENT III Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100
125.	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100
126.	POLCOM INVESTMENT V Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100
127.	POLCOM INVESTMENT VI Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100
128.	POLCOM INVESTMENT VII Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100
129.	PSD Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100
130.	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100
131.	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100
132.	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100
133.	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100
134.	CHM3 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100
135.	GBC A POLCOM INVESTMENT XXI Sp. z o.o. (dříve POLCOM INVESTMENT VIII Sp. z o. o.) 4	PLN	Polsko	100
136.	GBC B POLCOM INVESTMENT XXII Sp. z o.o. (dříve POLCOM INVESTMENT IX Sp. z o.o.) 4	PLN	Polsko	100
137.	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Polsko	100

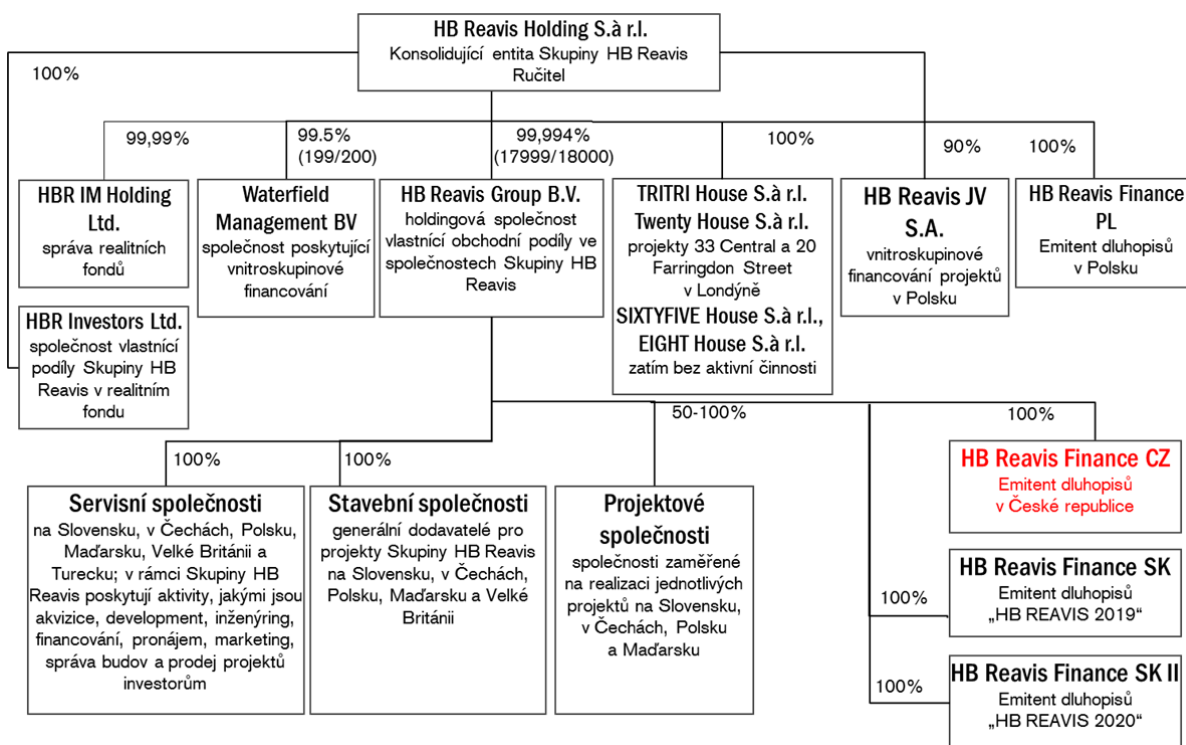


138.	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Polsko	100
139.	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100
140.	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100
141.	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Polsko	100
142.	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100
143.	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100
144.	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100
145.	Polcom Investment XX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100
146.	Polcom Investment XXI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100
147.	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100
148.	IPOPEMA 110 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	PLN	Polsko	100
149.	HB Reavis JV Spółka Akcyjna 1	PLN	Polsko	100
150.	Polcom Investment XXIII Sp. z o.o. 1	PLN	Polsko	100
151.	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o. 1	PLN	Polsko	100
152.	PHVH SOLUTIONS, s.r.o. 2	EUR	Slovensko	-
153.	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovensko	50
154.	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Kypr	50
155.	Hotel Šachtička, a.s.	EUR	Slovensko	50
156.	Šachtičky, a.s.	EUR	Slovensko	50
157.	WEST STATION INVESTMENT Sp. z o. o.	PLN	Polsko	51
158.	WEST STATION INVESTMENT 2 Sp. z o. o. (dříve Polcom Investment XVII Sp. z o.o.) 6	PLN	Polsko	51

Zdroj: Zkrácená konsolidovaná účetní závěrka za mezitímní období k 30. červnu 2015

Do data prospektu nedošlo k žádné významné změně organizační struktury Skupiny HB Reavis, s výjimkou prodeje administrativní budovy Forum Business Center I (a společnosti Forum BC I s.r.o., nesoucí tento projekt) v Bratislavě investičnímu fondu ČS nemovitostní fond, který obhospodařuje investiční společnost REICO České spořitelny. Hodnota prodeje činila přibližně 1,25 mld. Kč (46,2 mil. EUR) a v důsledku tohoto již společnost FORUM BC I s. r. o. není členem Skupiny HB Reavis. V prosinci 2015 Skupina HB Reavis prodala společnost BUS TRANSPORT s.r.o. a rovněž podíly v jejích dceřiných společnostech tvořící skupinu Slovak Lines. Hodnota transakce činila 34 milionů EUR.

Organizační struktura nejvýznamnějších členů Skupiny a postavení Emitenta ve Skupině k datu tohoto Prospektu:



## 5.2 Společníci Ručitele

Podle informací dostupných Emitentovi ke dni sestavení tohoto Prospektu je hlavním společníkem Ručitele společnost Kennesville Holdings Limited se sídlem na Kypru, která vlastní přímo a nepřímo 100% podíl na základním kapitálu Ručitele. Kennesville Holdings Limited zároveň vykonává kontrolu nad Ručitelem.

Ručitel je prostřednictvím Kennesville Holdings Limited nepřímo ovládán panem Ivanem Chrenkem, který vlastní majoritní podíl na této společnosti.

Charakter kontroly nad Ručitelem ze strany jeho hlavního společníka vyplývá z titulu jeho práv společníka a vlastnických práv. Kontrolní mechanismy výkonu vlastnických práv hlavního společníka Ručitele a opatření na zabezpečení eliminace zneužití těchto práv vyplývají z obecně závazných předpisů.

Ručitel si není vědom žádných ujednání, která mohou vést ke změně jeho kontroly. Emitent si není vědom žádného opatření, které by bránilo případnému zneužití kontroly ze strany hlavního společníka Ručitele, s

### **5.3 Závislost na Skupině**

Od roku 2010 je Ručitel osobou kontrolující Skupinu HB Reavis a zároveň osobou, za kterou jsou sestaveny konsolidované finanční výkazy Skupiny HB Reavis.

Ručitel je jako holdingová společnost závislý na podnikání svých dceřiných společností, když se finanční výsledky jeho dceřiných společností přímo promítnou do konsolidovaných výsledků Ručitele.

## **6. INFORMACE O TRENDECH**

Od data poslední účetní závěrky Ručitele ověřené auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně v jeho vyhlídkách.

Trendy týkající se Ručitele vycházejí zejména ze skutečnosti, že Ručitel je holdingovou společností přímo nebo nepřímo vlastníci členy Skupiny. Na Ručitele budou proto nepřímo působit totožné vlivy, jako na členy Skupiny. Tyto trendy budou ovlivňovat finanční výsledky Ručitele.

Trendy, které Ručitele ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských nemovitostí, trhu maloobchodních nemovitostí a trhu logistických nemovitostí.

Na trhu pronájmů nemovitostí se dynamika poptávky a nabídky různí podle konkrétního trhu, přičemž v Praze a ve Varšavě zaznamenáváme krátkodobě významnou developerskou aktivitu, která způsobuje dokončení většího množství pronajímatelných ploch v oblasti kancelářských nemovitostí, což se projevuje rostoucí neobsazeností kancelářských ploch na těchto trzích. Naopak v Londýně, Bratislavě a Budapešti je nabídka nově dokončených nepronajatých kancelářských ploch relativně omezená, výsledkem čehož je nízká nebo klesající neobsazenost pronajímatelných ploch v oblasti kancelářských nemovitostí.

Vyšší aktivita investorů na trhu nemovitostí je způsobena přebytkem kapitálu. V prostředí s nízkými úrokovými sazbami a téměř nulovými výnosy na bezrizikových aktivech se investoři zaměřují na nemovitosti ve snaze získat lepší výnosy. Nízké úrokové sazby, dostupnost financování a nárůst poptávky po kancelářích způsobují růst předpokládané developerské aktivity pro příští 2 – 3 roky.

Hlavní trhy, na kterých Skupina HB Reavis působí, jsou Slovenská republika, Česká republika, Polsko, Maďarsko a Velká Británie.

## **7. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU**

Ručitel prognózu ani odhad zisku neučinil.

## **8. VÝZNAMNÉ SMLOUVY**

Ručitel ani Skupina HB Reavis neeviduje žádné významné smlouvy v rámci Skupiny HB Reavis kromě smluv uzavřených v rámci běžné podnikatelské činnosti Skupiny HB Reavis a nemá uzavřeny smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároků, které by byly podstatné pro schopnost Ručitele plnit závazky vyplývající z Ručitelského prohlášení.

V rámci běžné podnikatelské činnosti jednotlivé společnosti ze Skupiny HB Reavis uzavírají smlouvy týkající se převzetí nebo nabytí nových aktiv, smlouvy o externím financování, smlouvy o převodu podílů v projektových společnostech třetím stranám, smlouvy o dílo v rámci výstavby realizovaných projektů, smlouvy o nájmu, smlouvy o správě nemovitostí, pojistné smlouvy platné během výstavby a týkající se pojištění majetku a smlouvy o poskytování různých služeb.

Ke dni tohoto Prospektu Ručitel ani Skupina HB Reavis neuzavřela smlouvy obsahující nestandardní ustanovení, nebo smlouvy, které by mohly významně ovlivnit činnost Skupiny nebo její finanční výsledky.

## 9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY RUČITELE

### 9.1 Jednatelé

Statutárním orgánem Ručitele jsou jednatelé. Jednatelé jsou označeni jako *Gérant A* (jednatel A), *Gérant B* (jednatel B) anebo *Gérant C* (jednatel C). Ručitele zastupují vždy společně dva jednatelé A společně s jedním jednatel B nebo osoba(-y), na které byla jednateli delegována určitá pravomoc rozhodnutím jednatelů nebo udělením plné moci – obojí vždy podepsané dvěma jednateli A a jedním jednatel B. Jednatelé C jsou nevýkonnými manažery Ručitele, kteří se nepodílejí na běžném chodu společnosti a plní spíše poradenskou funkci, mají však hlasovací pravomoc při rozhodování jednatelů. Jednatelé jsou jmenováni a odvoláváni jediným společníkem případně společníky Ručitele. Pracovní adresy jednatelů jsou na adrese sídla Ručitele 6, rue Jean Monnet, L-2180 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství.

Žádný ze současných jednatelů Ručitele nevykonává aktivity mimo Ručitele, které by mohly být významné pro Ručitele.

Stávajícími jednateli Ručitele jsou k datu Prospektu:

#### Jean Jacques Josset

---

**Funkce ode dne:** Jednatel A od 31. května 2013.

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: Jean Jacques Josset získal vysokoškolský titul v oblasti komerčního práva na Univerzitě Picardie Jules Verne, Amiens ve Francii. V současnosti pracuje na pozici Client Services Director na oddělení Real Estate Services / Legal Department společnosti TMF Luxembourg S.A. Před příchodem do společnosti TMF Luxembourg S.A. (v roce 2007) zastával funkci Senior Corporate Officer ve společnosti Sociétés Européenne de Banque S.A. (patřící do skupiny Intesa-Sanpaolo).

#### Jack Mudde

---

**Funkce ode dne:** Jednatel A od 3. července 2013

Vzdělání, praxe a další relevantní údaje: Jack Mudde získal vysokoškolský titul v oblasti práva na Erasmu Univesity of Rotterdam, v Holandském království a vysokoškolský titul v oblasti práva a ekonomie na International School of Law and Economics v Hamburku, Ghente a Manchesteru. V současnosti je na pozici Deputy Managing Director ve společnosti TMF Luxembourg S.A. Před příchodem do TMF Luxembourg S.A., zastával funkci ve více společnostech jako jsou např. Equity Trust Co. S.A. (Luxembourg) nebo Amaco (v Holandsku i na ostrově Curacao).

#### Gérald Welvaert

---

**Funkce ode dne:** Jednatel A od 11. dubna 2014

Vzdělání, praxe a další relevantní údaje: Gérald Welvaert získal titul Master v obchodních a finančních vědách na ICHEC v Bruselu a v oblasti rozpočtového řízení na Solvay Business School v Bruselu. V real estate oblasti aktivně působí od roku 2004, přičemž v současnosti působí na pozici Client Services Director na oddělení Client

## Neil Fleming Ross

---

**Funkce ode dne:** Jednatel C od 11. dubna 2014

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: Neil Fleming Ross získal vysokoškolský titul v oblasti obchodu na Edinburgh University ve Skotsku. Je členem Institutu autorizovaných účetních ve Skotsku. V současnosti působí jako nezávislý manažer pro společnosti v oblasti real estate (pan Neil Fleming Ross působí kromě jiného jako nezávislý ředitel významných evropských a amerických investičních a penzijních fondů investujících do nemovitostí). V minulosti působil například ve společnosti Sanne Group (Luxembourg) SA 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.

## Marian Herman

**Funkce ode dne:** Jednatel B od 20. dubna 2015

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: Marián Herman získal vysokoškolské vzdělání druhého stupně ve studijním oboru finanční management na Fakultě Managementu Univerzity Komenského v Bratislavě v roce 1999 a další vysokoškolské vzdělání druhého stupně v studijním oboru finance na London Business School v Londýně v roce 2005. Od roku 1997 pracuje v oboru financí, investičního bankovníctví a investičního managementu. Před nástupem do HB Reavis pracoval víc než 10 let v Londýně pro ING Group, Deutsche Bank a RREEF Infrastructure. Od roku 2010 pracuje v HB Reavis na pozici ředitele investičního managementu a prodeje a od roku 2014 jako finanční ředitel Skupiny HB Reavis.

Kromě působení ve funkci jednatele Ručitele působí Marián Herman ve statutárních orgánech dalších společností ze Skupiny HB Reavis, především AUPARK Piešťany, spol. s r.o., CBC I-II a.s., SPC Property Finance, s.r.o., SPC Property Finance II, s.r.o., HB REAVIS Finance SK s.r.o., HB REAVIS Finance SK II s.r.o., ALISTON Finance I s. r. o. a ALISTON Finance II s. r.o.

## Pavel Trenka

**Funkce ode dne:** Jednatel B od 11. dubna 2014

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: Pavel Trenka vystudoval ekonomii na Ekonomické univerzitě v Bratislavě a University of Rochester – William E. Simon Graduate School of Business Administration ve státě New York v USA. Před nástupem do Skupiny HB Reavis (v roce 2007) působil jako investiční bankéř v Bank Austria Investment Bank, později jako Associate Partner v poradenské společnosti McKinsey & Company, kde radil klientům převážně v oblasti financí a rychloobrátkového spotřebitelského zboží.

Od nástupu do Skupiny HB Reavis se Pavel Trenka zabýval strategií Skupiny a mezinárodní expanzí, od roku 2013 zastává funkci Chief Executive Officer Skupiny HB Reavis.

## **Ivan Chrenko**

**Funkce ode dne:** Jednatel B od 27. prosince 2010

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: Ivan Chrenko je podnikatelem a spoluzakladatelem Skupiny HB Reavis.

## **Marcel Sedlák**

**Funkce ode dne:** Jednatel B od 20. října 2010

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: Marcel Sedlák vystudoval právo na Právnické fakultě Univerzity Komenského v Bratislavě. Je dlouholetým řídicím pracovníkem ve společnosti Skupiny HB Reavis (od roku 2001). Před příchodem do Skupiny HB Reavis působil jako senior právník v přední slovenské advokátní kanceláři.

## **Maarten J. Hulshoff**

**Funkce ode dne:** Jednatel C od 20. října 2010

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: Maarten J. Hulshoff vystudoval ekonomii na Erasmu Univesity of Rotterdam, v Holandském království. V současnosti působí jako člen představenstva společností Brit Insurance Holdings N.V., Damen Shipyards Group a Wilhelmina Aleida Foundation a je členem dozorčí rady společností Goedland a Westplan Investments. V minulosti působil na více předních manažérských pozicích, mimo jiné, i jako Chief Executive Officer ve společnosti Rodamco Europe NV a předseda představenstva ve společnosti NCM Holding (přejmenováno na Atradius), jedné ze třech největších pojišťoven úvěrového rizika na světě.

## **Michaël Watrin**

**Funkce od dne:** Jednatel A od 11. dubna 2014

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: Michaël Watrin získal vysokoškolské vzdělání v oblasti řízení společností. V současnosti působí na pozici Team Leader ve společnosti TMF Luxembourg S.A. na oddělení Client Administration Department. Do roku 2006 působil jako asistent manažera ve společnosti Fastnet Luxembourg – CACEIS.

## **Villiam Pančík**

**Funkce od dne:** Jednatel C od 11. dubna 2014

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: Viliam Pančík je podnikatelem a spoluzakladatelem Skupiny HB Reavis. Pan Viliam Pančík v současnosti vykonává funkci jednatele C v Ručíteli.

## 9.2 Dozorčí a kontrolní orgány

Dozorčí rada nebyla zřízena.

## 9.3 Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti

Ručitel si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů ve vztahu k Ručiteli a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Ručitel dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení Ručitele, které stanoví obecně závazné právní předpisy Lucemburského velkovévodství.

## 10. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE RUČITELE

Ručitel vyhotovil konsolidované účetní závěrky prezentující finanční údaje za rok 2013 (dále jen „**Ručitelovy finanční informace za rok 2013**“), 2014 (dále jen „**Ručitelovy finanční informace za rok 2014**“) a konsolidovanou mezitímní účetní závěrku za účetní období od 1. ledna 2015 do 30. června 2015 (dohromady dále jen „**Ručitelovy finanční informace**“). Ručitelovy finanční informace byly vypracovány v souladu s mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii („**IFRS**“). Uvedení finančních informací v souladu s IFRS vyžaduje, aby management učinil různé odhady a předpoklady, které mohou mít vliv na hodnoty uvedené ve finančních výkazech a v poznámkách k nim. Skutečné hodnoty se od těchto předpokladů mohou lišit.

Ručitelovy finanční informace jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem, odkaz na Ručitelovy finanční informace je uveden v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Ručitelovy finanční informace za rok 2013 a Ručitelovy finanční informace za rok 2014 byly ověřeny společností PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, 2 rue Gerhard Mercator, B.P. 1443, L-1014 Lucemburk, reg. číslo B65477 (dále také jen „**Auditor Ručitele**“).

Na základě ověření Ručitelových finančních informací za rok 2014 a Ručitelových finančních informací za rok 2013 Auditor Ručitele vypracoval Zprávu nezávislého auditora za rok 2013 a rok 2014 neobsahující žádné výhrady či varování Auditora Ručitele. Zprávy nezávislého auditora jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Ručitelovy finanční informace jsou uvedeny v EUR, funkční a vykazovací měně Ručitele. Dále, není-li uvedeno jinak, finanční a statistické údaje uvedené v tomto Prospektu jsou vyjádřeny v milionech euro.

Následující tabulky obsahují vybrané konsolidované finanční údaje Ručitele k 31. prosinci 2013, 31. prosinci 2014, 30. červnu 2014 a 30. červnu 2015. Údaje byly získány z Ručitelových finančních informací a je třeba je číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Prospektu.

**VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – ROZVAHA (v mil. EUR)**

AKTIVA	k 31. prosinci 2013	k 31. prosinci 2014	k 30. červnu 2015
	Netto	Netto	Netto
<b>Stálá aktiva</b>			
Investice do nemovitostí – využívané nebo volné	644,0	725,0	742,7
Investice do nemovitostí - rozestavěné	607,0	634,3	674,1
Investice do společných podniků	1,9	14,8	16,6
Hmotný investiční majetek	25,9	29,6	35,3
Nehmotný majetek	1,7	1,3	1,1
Pohledávky a úvěry	18,4	16,7	16,1
Odložená daňová pohledávka	8,0	12,7	9,1
Ostatní stálá aktiva	3,6	2,0	5,5
<b>Stálá aktiva celkem</b>	<b>1310,5</b>	<b>1436,4</b>	<b>1500,5</b>
<b>Oběžná aktiva</b>			
Majetek klasifikovaný jako určený k prodeji	122,8	171,1	157,5
Zásoby	3,8	3,8	3,8
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	42,6	41,3	55,4
Ostatní majetek	1,6	2,5	4,2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	47,4	151,0	108,3
	<b>95,4</b>	<b>198,6</b>	<b>171,7</b>
<b>Oběžná aktiva celkem</b>	<b>218,2</b>	<b>369,7</b>	<b>329,2</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1528,7</b>	<b>1806,1</b>	<b>1829,7</b>

**VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – ROZVAHA (v mil. EUR)**

<b>VLASTNÍ JMĚNÍ</b>	<b>k 31. prosinci 2013</b>	<b>k 31. prosinci 2014</b>	<b>k 30. červnu 2015</b>
	<b>Netto</b>	<b>Netto</b>	<b>Netto</b>
Základní jmění (12 500 akcií v nominální hodnotě 1 EUR za akcií)	-	-	-
Emisní ážio	651,2	637,9	601,8
Nerozdělený zisk	196,8	284,7	384,3
Rezerva z kurzových rozdílů	(8,7)	(7,8)	1,9
<b>Vlastní jmění připadající na vlastníky Ručitele</b>	<b>839,3</b>	<b>914,8</b>	<b>988,0</b>
Podíl menšinových vlastníků	18,3	18,6	18,8
<b>VLASTNÍ JMĚNÍ CELKEM</b>	<b>857,6</b>	<b>933,4</b>	<b>1.006,8</b>
<b>ZÁVAZKY</b>			
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Úvěry a půjčky	382,1	499,7	554,1
Odložený daňový závazek	45,2	44,2	53,1
Ostatní závazky	12,8	12,9	13,6
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>440,1</b>	<b>556,8</b>	<b>620,8</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Závazky přímo související s majetkem určeným k prodeji	<b>79,5</b>	<b>153,4</b>	<b>96,3</b>
Úvěry a půjčky	84,9	44,4	35,6
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	40,0	99,5	51,0
Výnosy budoucích období	13,5	9,7	7,9
Splatná daň z příjmů	13,1	8,9	11,3
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>231,0</b>	<b>315,9</b>	<b>202,1</b>
<b>ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>671,1</b>	<b>872,7</b>	<b>822,9</b>
<b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ JMĚNÍ CELKEM</b>	<b>1.528,7</b>	<b>1.806,1</b>	<b>1.829,7</b>



**VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT (v mil. EUR)**

	<b>k 31. prosinci 2013</b>	<b>k 31. prosinci 2014</b>	<b>k 30. červnu 2014</b>	<b>k 30. červnu 2015</b>
Pronájem a podobný příjem z investic do nemovitostí	75,3	72,1	35,3	34,8
Přímé provozní náklady na investice do nemovitostí	(24,0)	(25,5)	(10,2)	(12,4)
<b>Čistý provozní zisk z investic do nemovitostí</b>	<b>51,3</b>	<b>46,6</b>	<b>25,3</b>	<b>22,4</b>
Zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	68,9	108,6	37,7	86,1
Podíl na zisku nebo ztrátě společných podniků	(0,1)	0,9	0,1	1,6
Výsledek z prodeje nemovitostí	12,3	5,6	3,6	12,5
Výnosy z provozování veřejné dopravy	13,7	13,7	6,9	7,2
Ostatní provozní zisk	12,5	11,7	5,3	5,9
Zaměstnanecké požitky	(16,0)	(18,9)	(7,8)	(9,2)
Náklady na pohonné hmoty	(3,0)	(2,7)	(1,3)	(1,3)
Odpisy a amortizace	(3,9)	(3,8)	(1,8)	(1,9)
Ostatní provozní náklady	(32,7)	(29,1)	(14,6)	(20,7)
<b>Provozní zisk</b>	<b>103,0</b>	<b>132,6</b>	<b>53,2</b>	<b>106,1</b>
Výnosové úroky	1,0	1,1	0,9	0,6
Nákladové úroky	(15,2)	(20,7)	(11,3)	(10,5)
Kurzové zisky/(ztráty), netto	(8,6)	(7,8)	1,0	15,4
Ostatní finanční výnosy	0,2	0,5	0,9	2,0
Ostatní finanční náklady	(1,5)	(5,5)	(1,2)	(1,5)
<b>Finanční náklady, netto</b>	<b>(24,1)</b>	<b>(32,4)</b>	<b>(9,7)</b>	<b>6,0</b>
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>78,9</b>	<b>100,2</b>	<b>43,5</b>	<b>112,1</b>
Výnos/(náklad) ze splatné daně	(2,2)	2,1	(0,5)	(1,8)
Výnos/(náklad) z odložené daně	3,3	(14,1)	(1,3)	(10,5)
<b>Daň z příjmů</b>	<b>1,1</b>	<b>(12,0)</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(12,3)</b>
<b>Čistý zisk za účetní období</b>	<b>80,0</b>	<b>88,2</b>	<b>41,7</b>	<b>99,8</b>
<b>Ostatní souhrnný zisk/(ztráta)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Položky, které mohou být následně překlasifikované do výkazu zisků a ztrát:</i>	-	-	-	-
Přepočet zahraničních subjektů na měnu prezentace	(9,2)	0,9	1,1	9,7
<b>Celkový souhrnný výsledek za účetní období</b>	<b>70,8</b>	<b>89,1</b>	<b>42,8</b>	<b>109,5</b>
<b>Čistý zisk připadající na:</b>				
- Vlastníky Ručitele	79,2	87,9	41,2	99,6
- Vlastníky menšinových podílů	0,8	0,3	0,5	0,2
<b>Zisk za období</b>	<b>80,0</b>	<b>88,2</b>	<b>41,7</b>	<b>99,8</b>
<b>Celkový souhrnný výsledek připadající na:</b>				
- Vlastníky Ručitele	70,0	88,8	42,3	109,3
- Vlastníky menšinových podílů	0,8	0,3	0,5	0,2
<b>Celkový souhrnný výsledek za účetní období celkem</b>	<b>70,8</b>	<b>89,1</b>	<b>42,8</b>	<b>109,5</b>

**VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (v mil. EUR)**

	<b>k 31. prosinci 2013</b>	<b>k 31. prosinci 2014</b>	<b>k 30. červnu 2014</b>	<b>k 30 červnu 2015</b>
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>				
Zisk před zdaněním	78,9	100,2	43,5	112,1
<i>Úpravy o:</i>				
Odpisy a amortizaci	4,7	4,9	1,8	2,7
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	(68,5)	(108,6)	(37,6)	(86,1)
(Zisk)/ztráta z prodeje nemovitostí	(12,3)	(5,6)	(3,6)	(12,5)
Výnosové úroky	(1,0)	(1,1)	-	(0,6)
Nákladové úroky	15,2	20,7	11,3	10,5
Ostatní nepeněžní provozní (náklady)/výnosy	0,7	-	-	-
Nerealizované kurzové (zisky)/ztráty	+9,3	+7,3	(1,0)	(15,0)
Peněžní toky z provozní činnosti před změnou stavu pracovního kapitálu	27,0	17,8	14,4	11,1
<i>Změna stavu pracovního kapitálu:</i>				
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek	(5,8)	(2,3)	6,2	(16,9)
Snížení/(zvýšení) zásob	0,1	-	-	-
Snížení/(zvýšení) závazků z obchodního styku a ostatních závazků	(5,3)	-	-	-
Zvýšení/(snížení) pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek	-	21,1	(14,3)	(10,1)
Zvýšení/(snížení) splatných daní	-	(1,6)	-	2,4
Peněžní toky z transakcí	16,0	35,0	6,3	(13,5)
Zaplacené úroky	(10,5)	(17,5)	(7,7)	(7,1)
Přijaté úroky	1,0	1,1	-	0,6
Daně z příjmů (zaplacené)/přijaté zpět	2,5	(0,6)	(0,5)	(1,8)
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	<b>9,0</b>	<b>18,0</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(21,8)</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>				
Nákup dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	(7,9)	(8,0)	(7,6)	(8,2)
Nákup investic do nemovitostí	(77,6)	(56,7)	-	(14,5)
Investice do společného podniku	-	(12,9)	-	-
Stavební náklady související s investicemi do nemovitostí	(112,6)	(109,7)	(49,1)	(84,4)
Zálohy zaplacené na investice do nemovitostí	(1,6)	-	-	-
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	-	5,0	-	-
Příjmy z prodeje dceřiných společností očištěné o peněžní prostředky prodaných dceřiných společností	76,1	50,5	28,7	3,0
Přijaté zálohy na prodej dceřiných společností	-	32,5	-	-
Splátky půjček poskytnutých spřízněným osobám	-	-	(13,0)	-
Splátky půjček poskytnutých jiným osobám	(0,3)	-	-	-
Peněžní prostředky, s nimiž nelze volně disponovat	-	(2,8)	(1,9)	(1,3)
<b>Čisté peněžní toky (použité pro)/z investiční činnosti</b>	<b>(123,9)</b>	<b>(102,1)</b>	<b>(42,9)</b>	<b>(107,2)</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>				
Příjmy z úvěrů a půjček	206,8	274,8	67,8	136,7
Splátky úvěrů a půjček	(81,7)	(74,1)	(15,6)	(16,8)
Distribuce vlastníkům	(8,9)	(13,8)	(4,5)	(36,1)
<b>Čisté peněžní toky použité z/(použité pro) finanční činnost</b>	<b>116,2</b>	<b>186,9</b>	<b>47,7</b>	<b>83,8</b>
<b>Čisté (snížení)/zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>1,3</b>	<b>102,8</b>	<b>2,9</b>	<b>(45,2)</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku šestiměsíčního období	46,9	48,2	48,4	151,0

<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>48,2</b>	<b>151,0</b>	<b>51,3</b>	<b>105,8</b>
<i>Odsouhlasení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů:</i>				
- Peněžní prostředky, s nelze volně disponovat	1,5	4,3	3,4	5,6
- Peněžní prostředky v rámci dlouhodobého majetku drženého na prodej	(2,3)	(4,3)	(1,5)	(3,1)
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty v rozvaze na konci šestiměsíčního období</b>	<b>47,4</b>	<b>151,0</b>	<b>53,2</b>	<b>108,3</b>

**VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU (v mil. EUR)**

	Základní jmění	Emisní ážio	Nerozdělený zisk	Rezerva z kurzových rozdílů	Celkem	Podíl menšinových vlastníků	Vlastní jmění celkem
<b>Stav k 1. lednu 2014</b>	-	<b>651,2</b>	<b>196,8</b>	<b>(8,7)</b>	<b>839,3</b>	<b>18,3</b>	<b>857,6</b>
Zisk za účetní období	-	-	41,2	-	41,2	0,5	41,7
Ostatní souhrnný zisk	-	-	-	1,1	1,1	-	1,1
<b>Celkový souhrnný zisk za období</b>	-	-	<b>41,2</b>	<b>1,1</b>	<b>42,3</b>	<b>0,5</b>	<b>42,8</b>
Distribuce vlastníkům	-	(4,0)	-	-	(4,0)	-	(4,0)
<b>Stav k 30. červnu 2014</b>	-	<b>647,2</b>	<b>238,0</b>	<b>(7,6)</b>	<b>877,6</b>	<b>18,8</b>	<b>896,4</b>
<b>Stav k 1. lednu 2015</b>	-	<b>637,9</b>	<b>284,7</b>	<b>(7,8)</b>	<b>914,8</b>	<b>18,6</b>	<b>933,4</b>
Zisk za účetní období	-	-	99,6	-	99,6	0,2	99,8
Ostatní souhrnný zisk	-	-	-	9,7	9,7	-	9,7
<b>Celkový souhrnný zisk za období</b>	-	-	<b>99,6</b>	<b>9,7</b>	<b>109,3</b>	<b>0,2</b>	<b>109,5</b>
Distribuce vlastníkům	-	(36,1)	-	-	(36,1)	-	(36,1)
<b>Stav k 30. červnu 2015</b>	-	<b>601,8</b>	<b>384,3</b>	<b>1,9</b>	<b>988,0</b>	<b>18,8</b>	<b>1.006,8</b>

## X. ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Prospektu jsou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Prospekt případně odvolává (včetně všech případných zpráv, pošty a jiných dokumentů, historických finančních údajů, ocenění a prohlášení vypracovaných znalcem na žádost Emitenta či Ručitele), na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. u Emitenta na adrese Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8:

- zakladatelská listina Emitenta,
- zpráva nezávislého auditora a individuální účetní závěrka Emitenta za období od 15. dubna 2015 do 30. června 2015,
- notářský zápis (N 509/2015, NZ 533/2015) týkající se změny firmy Emitenta
- společenská smlouva a stanovy Ručitele,
- zpráva nezávislého auditora a konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013,
- zpráva nezávislého auditora a konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014,
- Mezitímní neauditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období šesti měsíců končící 30. červnem 2015,
- Ručitelské prohlášení vydané Ručitelem a rozhodnutí statutárního orgánu Ručitele o poskytnutí záruky,

Nejaktuálnější úplné účetní výkazy a úplné roční auditované účetní výkazy Ručitele, výroční a pololetní zprávy a čtvrtletní povinné informace jsou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta. Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou shora uvedené výroční zprávy a účetní výkazy Emitenta a Ručitele k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz](http://www.hbreavis.com/sk/hbreavisfinancecz), v *sekcí Finanční informace*.

Historické údaje dceřiných společností Ručitele za každý ze dvou finančních let předcházejících uveřejnění tohoto Prospektu (resp. kratší dobu, po kterou taková dceřiná společnost existuje) jsou k dispozici k nahlédnutí v sídle příslušné dceřiné společnosti.

## XI. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE

*Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držby Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, v nichž jsou daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.*

*Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění a zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění (dále také jen „Devizový zákon“) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto 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 Prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou 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.*

*V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.*

*V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).*

*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.*

### 1. ÚROK

Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu vyplácenou při splatnosti Dluhopisu nebo dle některých výkladů i mezi cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho nižším emisním kurzem, dále jen „úrok“) vyplácený fyzické osobě podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor 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 dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání 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 podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

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 vlastní Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a

zároveň nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor 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 dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, nevlastní 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 dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost příjemce úroku v České republice za splněnou uskutečněním srážky podle předchozí věty. 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.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku (včetně příjmu fyzické osoby 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 o zamezení dvojího zdanění na příjemce příjmu skutečně vztahuje, zejména že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě, a že je jeho skutečným vlastníkem. Plátce příjmu nebo platební zprostředkovatel mohou po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle směrnice EU o zdaňování příjmů z úspor.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

## **2. ZISKY/ZTRÁTY Z PRODEJE**

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a, pokud jsou realizovány v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby, která Dluhopisy prodává, případně 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 z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období, a částkou 48násobku průměrné mzdy (1.277.328 Kč pro rok 2015). 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 zdanitelných 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, 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 alespoň 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 vlastní Dluhopisy v České

republiky prostřednictvím stálé provozovny, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo 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, který není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a příjem z prodeje Dluhopisů mu 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, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo 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. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou.

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající vlastník Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že nevlastní 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 příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a potvrzením o tom, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.

### **3. DEVIZOVÁ REGULACE**

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry ve smyslu zákona č. 219/1995 Sb., devizového zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Devizový zákon**“). Jejich vydávání a nabývání tudíž není v České republice předmětem devizové regulace.

Vláda České republiky však dle Devizového zákona může vyhlásit nouzový stav v devizovém hospodářství při nepříznivém vývoji platební bilance, který bezprostředně a vážně ohrožuje platební schopnost vůči zahraničí nebo vnitřní měnovou rovnováhu České republiky. Nouzový stav v devizovém hospodářství nastává dnem, v němž jej vláda vyhlásí oznámením v hromadných sdělovacích prostředcích. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav v devizovém hospodářství, 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 může být omezen po dobu trvání nouzového stavu (jehož délka nepřekročí tři měsíce).

## **XII. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ A RUČITELI**

*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 jakýchkoli Dluhopisů by se neměli výhradně spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázku vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.*

### **1. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ**

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů, ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele 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.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (dále jen „ZMPS“).

Podle ZMPS nelze 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 také jen „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; nebo (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; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (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; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti občanovi České republiky nebo právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše v tomto odstavci se však 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.

Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. ZMPS nestanoví, že sdělení Ministerstva spravedlnosti o vzájemnosti ze strany cizího státu je závazné pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu tak přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

V souvislosti s členstvím České republiky v EU 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. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

### **2. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI RUČITELI**

Splacení jistiny, úroků a všech dalších částek Emitentem na základě Dluhopisů je nepodmíněně a neodvolatelně zaručeno společností HB Reavis Holding S.à r.l., se sídlem 6, rue Jean Monnet, L-2180 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsané v lucemburském obchodním rejstříku (the Luxembourg



Register of Commerce and Companies) pod registračním číslem B-156287, na základě Ručitelského prohlášení ve smyslu § 2019 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Ručení představuje nepodmíněný a nezajištěný dluh Ručitele a je (s výjimkou zákonem stanovených výjimek) co do pořadí svého splnění rovnocenné (*pari passu*) s dalšími existujícími nebo budoucími nezajištěnými a nepodřízenými dluhy Ručitele.

Výkon práv z ručení může být omezen použitelnými ustanoveními exekučního, insolvenčního či jiného práva, které má vliv na výkon a uspokojování práv věřitelů.

Ručitel se v Ručitelském prohlášení zaručil za dluhy Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů až do maximální celkové částky 1.875.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda osm set sedmdesát pět milionů korun českých) a vznikající do 23. března 2021; a to (i) dluh splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a úrokový výnos; (ii) dluh Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů z bezdůvodného obohacení vzniklého v důsledku neplatnosti nebo zrušení Dluhopisů, (iii) dluh Emitenta představující jakoukoliv sankci vyplývající z nesplacení Dluhopisů řádně a včas (dále jen „**Zajištěný dluh**“).

Vlastník dluhopisu je oprávněn uplatnit vůči Ručiteli svá práva z ručení, nesplatil-li Emitent zajištěný dluh po předchozí výzvě obsahující dodatečnou lhůtu k plnění o délce 10 (deseti) pracovních dnů. Dluh Ručitele vyplývající z poskytnutého ručení je splatný třetí pracovní den následující po obdržení výzvy od Vlastníka dluhopisu.

Článek 6.2 Ručitelského prohlášení stanoví, že soudy České republiky mají pravomoc řešit veškeré spory vzniklé v souvislosti s ručitelským prohlášením, včetně otázek týkajících se jeho existence, platnosti nebo ukončení.

Jakýkoliv rozsudek soudů České republiky bude v Lucembursku uznán a vykonán v souladu a za podmínek stanovených v 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.

### **XIII. VŠEOBECNÉ INFORMACE**

#### **1. INTERNÍ SCHVÁLENÍ EMISE EMITENTEM**

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím jednatelů Emitenta ze dne 29. října 2015.

#### **2. SCHVÁLENÍ PROSPEKTU ČESKOU NÁRODNÍ BANKOU**

Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2016/014276/CNB/570 ke sp. zn.: S-Sp-2016/00003/CNB/572 z 2. února 2016, které nabylo právní moci 3. února 2016.

#### **3. PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ**

Dluhopisy jsou vydávány na základě Zákona o dluhopisech, Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a Nařízení o prospektu.

#### **4. ŽÁDNÁ VÝZNAMNÁ ZMĚNA**

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta za období od 15. dubna 2015 do 30. června 2015 sestavené k 30. červnu 2015 ani od poslední auditované účetní závěrky Ručitele sestavené k 31. prosinci 2014 do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta nebo Ručitele, které by byly v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné, s výjimkou prodeje administrativní budovy Forum Business Center I (a společnosti Forum BC I s.r.o., nesoucí tento projekt) v Bratislavě investičnímu fondu ČS nemovitostní fond, který obhospodařuje investiční společnost REICO České spořitelny. Hodnota prodeje činila přibližně 1,25 mld. Kč (46,2 mil. EUR). V prosinci 2015 Skupina HB Reavis prodala společnost BUS TRANSPORT s.r.o. a rovněž podíly v jejích dceřiných společnostech tvořících skupinu Slovak Lines. Hodnota transakce činila 34 miliónů EUR. V období od 1. července 2015 do data Prospektu byla akcionářům Ručitele vyplacena dividenda ve výši 20,45 miliónů EUR. Za období čtvrtého čtvrtletí 2015 [došlo k čerpání úvěrů Skupinou HB Reavis](#) podle již existujících nebo nových smluv o úvěrech [v celkové výši 100,8 mil. EUR](#) (bez zohlednění splácení úvěrů). K 31. prosinci 2015 činila celková výše nesplaceného dluhu Skupiny HB Reavis částku 737,3 mil. EUR, z čehož 103 mil. EUR (tj., 14.0% nesplaceného dluhu) představovaly vydané a nesplacené dluhopisy nebo obdobné dluhové cenné papíry a 634,3 mil. EUR (tj., 86.0% nesplaceného dluhu) pocházelo z bankovních úvěrů. Vážená průměrná délka splatnosti nesplaceného dluhu Skupiny HB Reavis z nemovitostního financování činila k 31. prosinci 2015 4,25 let.

Za období pokryté historickými finančními údaji uvedenými v tomto Prospektu ani od data poslední auditované účetní závěrky do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta nebo Ručitele, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta nebo Ručitele.

#### **5. INVESTICE**

Emitent ani Ručitel neprovedli od data poslední auditované účetní závěrky do data tohoto Prospektu žádné významné investice, jež by nebyly uvedeny v účetní závěrce Emitenta za období od 15. dubna 2015 do 30. června 2015 či v účetní závěrce Ručitele sestavené k 30. červnu 2015, s výjimkou akvizice pozemku „Burakowska 14“ ve Varšavě s potenciálem výstavby kancelářských budov (projekt však podléhá povolovacímu řízení). Od data poslední auditované účetní závěrky do data tohoto Prospektu neexistují žádné budoucí významné investice, ke kterým by se řídicí orgány Emitenta nebo Ručitele pevně zavázaly.

#### **6. ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN**

Emitent a Ručitel potvrzují, že pokud informace v tomto Prospektu či inkorporované do tohoto Prospektu formou odkazu pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta a Ručitele v míře, ve které jsou schopni to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

## 7. SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Emitent a Ručitel prohlašují, že nejsou a v předešlých 12 měsících nebyli účastníkem žádného správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta, Ručitele a/nebo Skupiny.

## 8. SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK

„**CBRE**“ znamená společnosti ve skupině realitních společností CBRE Group.

„**Colliers**“ znamená společnosti ve skupině realitních společností Colliers International Group Inc.

„**CZK**“ či „**Kč**“ či „**Česká koruna**“ znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky.

„**DTZ**“ znamená společnosti ve skupině realitních společností DTZ a od 1. září 2015 společnosti ve skupině realitních společností Cushman & Wakefield.

„**EUR**“ či „**euro**“ znamená jednotnou měnu Evropské unie;

„**JLL**“ znamená společnosti ve skupině realitních společností Jones Lang LaSalle.

„**Ručitel**“ znamená společnost HB Reavis Holding S.à r.l., založenou a existující podle práva Lucemburského velkovévodství jako společnost s ručením omezeným (*société à responsabilité limitée*), se sídlem 6, rue Jean Monnet, L-2180, Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsanou v lucemburském obchodním rejstříku (*the Luxembourg Register of Commerce and Companies*) pod číslem B-156287.

„**Savills**“ znamená společnosti ve skupině realitních společností Savills plc.

„**Skupina HB Reavis**“ znamená Ručitele a společnosti HBR IM Holding Ltd., Waterfield Management B.V., HB Reavis Group B.V., TRITRI House S.à r.l., Twenty House S.à r.l., HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.,- SIXTYFIVE House S.à r.l., EIGHT House S.à r.l., HB Reavis JV S.A., HBR Investors Ltd., v nichž drží Ručitel většinou či stoprocentní majetkovou účast, a jejich dceřiné společnosti.

„**Skupina Ručitele**“ znamená Ručitele a jakoukoli osobu, ve které má Ručitel přímý nebo nepřímý podíl více než 50 % (slovem padesát procent) na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolávat většinu členů statutárního orgánu, dozorčí rady nebo osobu, která vstupuje do konsolidace Ručitele.

## ADRESY

### EMITENT

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 678/25  
Karlín, 186 00 Praha 8  
Česká republika

### RUČITEL

HB Reavis Holding S.à r.l.  
6, rue Jean Monnet  
L-2180 Lucemburk  
Lucemburské velkovévodství

### PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

Allen & Overy (Czech Republic) LLP, organizační složka  
V Celnici 1031/4  
Praha 1, PSČ 110 00  
Česká republika

### VEDOUcí SPOLUMANAŽEŘI EMISE

Komerční banka, a.s.  
Na příkopě 33 č.p. 969  
114 07 Praha 1  
Česká republika

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
Želetavská 1525/1  
140 92 Praha 4 – Michle  
Česká republika

### ADMINISTRÁTOR EMISE

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
Želetavská 1525/1  
140 92 Praha 4 – Michle  
Česká republika

### KOTAČNÍ AGENT

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
Želetavská 1525/1  
140 92 Praha 4 – Michle  
Česká republika

### PRÁVNÍ PORADCE VEDOUcíCH SPOLUMANAŽEŘŮ EMISE

White & Case (Europe) LLP, organizační složka  
Na příkopě 14  
110 00 Praha 1  
Česká republika

### AUDITOR EMITENTA

Audit AK Consult, s.r.o.  
Masarykovo náměstí 47/33  
682 01 Vyškov-Město  
Česká republika

### AUDITOR RUČITELE

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative  
2 rue Gerhard Mercator, B.P. 1443  
L-1014 Lucemburk  
Lucemburské velkovévodství