

PROSPEKT

Dlhopisy Immocap Finance I s. r. o.

s pevným úrokovým výnosom 5,25 % p. a.

zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti Immocap, a.s. a záložným právom v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 25 000 000 EUR splatné v roku 2029

ISIN: SK4000027843

Dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 25 000 000 EUR splatné v roku 2029, ktorých emitentom je spoločnosť Immocap Finance I s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 55, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 56 349 394, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 179702/B, LEI: 097900CAKA0000273030 (ďalej len **Emitent**), budú vydané podľa slovenského práva v podobe zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa (ďalej len **Dlhopisy**). Dlhopisy budú v každom prípade vydávané v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, predovšetkým v zmysle zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) a zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**).

Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,25 % p. a. Úrokové výnosy budú vyplácané za každý rok späť, vždy k 2. aprílu každého roka. Prvá platba úrokových výnosov bude vykonaná 2. apríla 2026 (prvý krátky kupón). Dlhopisy budú splatné jednorazovo 2. apríla 2029. Platby z Dlhopisov budú vykonávané výlučne v mene euro a z platieb budú zrážané príslušné dane a poplatky požadované právnymi predpismi. Emitent nebude povinný vykonať ďalšie platby Majiteľom Dlhopisov náhradou za takéto zrážky.

Závazky z Dlhopisov budú zabezpečené (i) ručiteľským vyhlásením spoločnosti Immocap, a.s., so sídlom Mlynské nivy 55, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 35 944 536, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 3633/B, LEI: 213800MU6RJ6Z933W568 (ďalej len **Ručiteľ**), v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov do celkovej výšky 37 500 000 EUR, a teda vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu, (ii) záložným právom v prospech Agentu pre zabezpečenie na určitý nehnuteľný majetok vo vlastníctve spoločností, ktorú ovláda Ručiteľ, pričom Podmienky umožňujú za určitých okolností zmeny založených nehnuteľností, ako aj zmenu záložcu, (iii) záložným právom v prospech Agentu pre zabezpečenie na pohľadávky Emitenta z LTV účtu a (iv) hotovosťou zloženou na LTV účte, nakladanie s ktorou je obmedzené v súlade s Podmienkami. Agentom pre zabezpečenie je Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 151 653, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 601/B a jeho postavenie, práva a povinnosti sú upravené v Podmienkach, v Zmluve s agentom pre zabezpečenie, ako aj v príslušných Záložných zmluvách. Agent pre zabezpečenie jediný vykonáva zabezpečenie na nehnuteľný majetok, pohľadávky a vo vzťahu k hotovosti na LTV účte v prospech Majiteľov Dlhopisov.

Tento dokument pripravený Emitentom predstavuje prospekt (ďalej len **Prospekt**) a bol pripravený podľa článku 6 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len **Nariadenie o prospekte**), podľa Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/979 zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa Nariadenie o prospekte, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy týkajúce sa kľúčových finančných informácií v súhrne prospektu, uverejnenia a klasifikácie prospektov, inzerátov na cenné papiere, dodatkov k prospektu a notifikačného portálu, a ktorým sa zrušuje delegované nariadenie Komisie (EÚ) č. 382/2014 a delegované nariadenie Komisie (EÚ) 2016/301 a podľa príloh 6, 7, 14, 15 a 21 Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/980 zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa Nariadenie o prospekte, pokiaľ ide o formát, obsah, preskúmanie a schvaľovanie prospektu, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a ktorým sa zrušuje nariadenie Komisie (ES) č. 809/2004 (ďalej len **Delegované nariadenie o prospekte**).

Tento Prospekt bol právoplatne schválený Národnou bankou Slovenska (ďalej len **NBS**) dňa 3. septembra 2025, ako príslušným orgánom Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch na účely Nariadenia o prospekte. Prospekt podlieha následnému zverejneniu v zmysle článku 21 Nariadenia o prospekte.

NBS schválila tento Prospekt len ako dokument, ktorý spĺňa normy úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti uvedené v Nariadení o prospekte. Schválenie zo strany NBS by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta, Ručiteľa alebo za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Prospektu.

Platnosť tohto Prospektu skončí dňa 3. septembra 2026. Povinnosť vypracovať dodatok k Prospektu v prípade nového významného faktoru, podstatnej chyby alebo podstatnej nepresnosti sa po skončení doby platnosti Prospektu už neuplatní.

Investovanie do Dlhopisov zahŕňa riziká. Potenciálni investori by mali zobrať do úvahy riziká opísané v článku 2. Prospektu „Rizikové faktory“.

Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 117/B (ďalej len **Burza**), ale nemožno zaručiť, že Burza prijme Dlhopisy na obchodovanie.

Prospekt zo dňa 27. augusta 2025.

Vedúci manažér

Slovenská sporiteľňa, a.s.

OBSAH

1.	SÚHRN	1
2.	RIZIKOVÉ FAKTORY	8
3.	ZODPOVEDNÉ OSOBY	18
4.	DOKUMENTY ZAHRNUTÉ PROSTREDNÍCTVOM ODKAZU	19
5.	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	20
6.	VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE.....	21
7.	UPOZORNENIA A OBMEDZENIA	23
8.	INFORMÁCIE O EMITENTOVI.....	26
9.	INFORMÁCIE O RUČITEĽOVI	31
10.	ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE TÝKAJÚCE SA DLHOPISOV	38
11.	ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH – PODMIENKY DLHOPISOV	39
12.	PODMIENKY PONUKY	68
13.	DODATOČNÉ INFORMÁCIE	69
14.	ZÁKLADNÝ POPIS ZDAŇOVANIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE	70
15.	PRÍLOHA	72

1. SÚHRN

A. Úvod a upozornenia

Upozornenia

Tento Súhrn emisie (**Súhrn**) by sa mal čítať a vykladať ako úvod k Prospektu zo dňa 27. augusta 2025 (ďalej len **Prospekt**), ktorý bol vypracovaný v súvislosti s dlhopismi spoločnosti Immocap Finance I s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 55, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika (**Emitent**).

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

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

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

Úvod

Názov a ISIN Dlhopisov:	Dlhopisy Immocap Istropolis 2029 SK4000027843
Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta:	Immocap Finance I s. r. o., zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 179702/B, IČO: 56 349 394, LEI: 097900CAKA0000273030 webové sídlo: https://immocap.sk/dlhopisy telefónne číslo: +421 918 118 800
Orgán, ktorý schvaľuje Prospekt:	Národná banka Slovenska, Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava, e-mail: info@nbs.sk , telefónne číslo: +421 2 5787 1111
Dátum schválenia Prospektu:	Prospekt schválený právoplatným rozhodnutím NBS dňa 3. septembra 2025

B.1 Kľúčové informácie o Emitentovi

Kto je Emitentom Dlhopisov?

Právna forma:	Emitent je spoločnosť s ručením obmedzeným, založená podľa práva a so sídlom v Slovenskej republike.
Hlavné činnosti:	Emitent je projektová spoločnosť založená najmä za účelom vydania Dlhopisov na financovanie Projektu Istropolis, prípadne iných projektov v rámci Skupiny Immocap. Skupina Immocap znamená Emitenta, Ručiteľa a akúkoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel vo výške 50 a viac % na základnom imaní alebo hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby. Pod Skupinu Immocap nespádajú (jednotlivo alebo spoločne) vlastníci Emitenta ani Ručiteľa. Projekt Istropolis predstavuje projekt celomestského významu, ktorý vďaka modernému urbanizmu premení Trnavské mýto v Bratislave a doteraz prestupnú stanicu zmení na destináciu. Dominantou projektu bude kultúrno-spoločenská hala vhodná na organizáciu podujatí, doplnená bývaním, priestormi na prácu a verejnými priestranstvami. Vďaka využitiu vyspelých technológií a projektovému dizajnu sa Projekt Istropolis zaradí medzi

	významné projekty v strednej Európe z pohľadu ESG kritérií, ktoré kladú dôraz na udržateľnosť, spoločenskú zodpovednosť a transparentné riadenie. Projekt Istropolis prinesie 9 nových budov, 2 námestia, vnútroblokový park, cyklotrasy, zónu bez áut, špičkovú kultúrno-spoločenskú halu pre 3 tisíc ľudí, 600 nových bytov, energeticky efektívne kancelárie pre 5 tisíc zamestnancov, nové prevádzky, reštaurácie a ďalšie služby.								
Spoločníci:	Spoločníkmi a vlastníkami 50 % obchodných podielov v Emitentovi sú spoločnosti (i) spoločnosť HF IMMO a.s., so sídlom Dominikánske námestí 656/2, Brno – mesto, 602 00 Brno, Česká republika, IČO: 143 59 812, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Krajským súdom v Brne, oddiel: B, vložka č. 8690 a (ii) spoločnosť Immofund s.r.o., so sídlom Rusovská cesta 1, 851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka, IČO: 51 441 136, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 129479/B.								
Konatelia:	Konateľmi Emitenta sú: Ing. Martin Šramko Michaela Ikrényi Lazarová								
Audítora:	Audítora Emitenta je spoločnosť ProVera Consult, s.r.o., so sídlom Rusovská cesta 20, 851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka, IČO: 35 825 502, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 25443/B, licencia Úradu pre dohľad nad výkonom auditu (UDVA) č. 248.								
Výkaz ziskov a strát:	<table> <tr> <th>Individuálny výkaz ziskov a strát zostavený v súlade so SAS (v EUR)</th><th>31.12.2024 (auditované)</th></tr> <tr> <td>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</td><td>0</td></tr> </table>	Individuálny výkaz ziskov a strát zostavený v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2024 (auditované)	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	0	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	0		
Individuálny výkaz ziskov a strát zostavený v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2024 (auditované)								
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	0								
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	0								
Súvaha:	<table> <tr> <th>Individuálna súvaha zostavená v súlade so SAS (v EUR)</th><th>31.12.2024 (auditované)</th></tr> <tr> <td>Obežný majetok</td><td>5 000</td></tr> <tr> <td>Spolu majetok</td><td>5 000</td></tr> <tr> <td>Vlastné imanie</td><td>5 000</td></tr> </table>	Individuálna súvaha zostavená v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2024 (auditované)	Obežný majetok	5 000	Spolu majetok	5 000	Vlastné imanie	5 000
Individuálna súvaha zostavená v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2024 (auditované)								
Obežný majetok	5 000								
Spolu majetok	5 000								
Vlastné imanie	5 000								
Výkaz peňažných tokov:	<table> <tr> <th>Individuálny výkaz peňažných tokov zostavený v súlade so SAS (v EUR)</th><th>31.12.2024 (auditované)</th></tr> <tr> <td>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</td><td>0</td></tr> </table>	Individuálny výkaz peňažných tokov zostavený v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2024 (auditované)	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	0	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	0
Individuálny výkaz peňažných tokov zostavený v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2024 (auditované)								
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	0								
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0								
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	0								
Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Emitenta?									
– Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti, kreditné riziko a závislosť Emitenta od Skupiny Immocap; – Riziko likvidity; – Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze a riziko dočasnej ochrany.									
B.2 Kľúčové informácie o Ručiteľovi									
Kto je Ručiteľom Dlhopisov?									
Ručiteľ:	Immocap, a.s., so sídlom Mlynské nivy 55, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 35 944 536, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 3633/B, LEI: 213800MU6RJ6Z933W568 (Ručiteľ).								

Právna forma:	Ručiteľ je akciová spoločnosť, založená podľa práva a so sídlom v Slovenskej republike.
Hlavné činnosti:	Ručiteľ je holdingová spoločnosť Skupiny Immocap. Hlavným predmetom činnosti Ručiteľa sú činnosti spojené s investíciami v oblasti real estate (nehnuteľností), a to pre projekty Skupiny Immocap vo fáze výstavby alebo prípravy a správa nehnuteľností.
Akcionári:	Ručiteľ je vlastnený a ovládaný (i) spoločnosťou HF IMMO a.s., so sídlom Dominikánske námestí 656/2, Brno – mesto, 602 00 Brno, Česká republika, IČO: 143 59 812, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Krajským súdom v Brne, oddiel: B, vložka č. 8690 a (ii) spoločnosťou ImmoFund s.r.o., so sídlom Rusovská cesta 1, 851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka, IČO: 51 441 136, zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 129479/B. Vlastníkom spoločnosti HF IMMO a.s. je Peter Lukeš. Vlastníkmi spoločnosti ImmoFund s.r.o. sú Michaela Ikrényi Lazarová a Yveta Lazarová.
Členovia predstavenstva:	Členmi predstavenstva Ručiteľa sú: Ing. Martin Šramko Ing. Martin Marko Ing. Jakub Gossányi Michaela Ikrényi Lazarová
Audítora:	Audítorm Ručiteľa je spoločnosť ProVera Consult, s.r.o., so sídlom Rusovská cesta 20, 851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka, IČO: 35 825 502, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 25443/B, licencia Úradu pre dohľad nad výkonom auditu (UDVA) č. 248.

Aké sú hlavné finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa?

Individuálny výkaz ziskov a strát:

Individuálny výkaz ziskov a strát zostavený v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
Čistý obrat	5 806 455	4 454 959
Výnosy z hospodárskej činnosti	6 063 830	4 601 312
Náklady na hospodársku činnosť	4 542 524	4 773 548
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	1 521 306	- 172 236
Pridaná hodnota	3 720 091	2 217 160
Výnosy z finančnej činnosti	156 442	4 504 211
Náklady na finančnú činnosť	1 058 236	4 710 900
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 901 794	- 206 689
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	619 512	- 378 925
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	599 210	- 415 854

Individuálna súvaha:

Individuálna súvaha zostavená v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
SPOLU MAJETOK	34 416 773	29 380 883
Neobežný majetok	31 152 850	26 872 373
Dlhodobý nehmotný majetok	9 127	17 117
Dlhodobý hmotný majetok	859 365	373 643
Dlhodobý finančný majetok	30 284 358	26 481 613
Obežný majetok	3 111 722	2 448 596
Dlhodobé pohľadávky	1 887 783	31 019
Krátkodobé pohľadávky	1 036 586	2 110 511
Finančné účty	187 195	306 656
Časové rozlíšenie	152 201	59 914
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	34 416 773	29 380 883
Vlastné imanie	12 211 064	15 975 980
Základné imanie	1 000 000	1 000 000

Emisné ážio	0	0
Ostatné kapitálové fondy	13 946 500	13 946 500
Zákonné rezervné fondy	200 000	200 000
Oceňovacie rozdiely z preценenia	- 780 913	3 583 213
Výsledok hospodárenia minulých rokov	- 2 753 733	- 2 337 879
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	599 210	- 415 854
Závázky	21 835 486	12 535 663
Dlhodobé záväzky	13 422 767	3 962 204
Dlhodobé rezervy	0	0
Dlhodobé bankové úvery	7 500 000	7 500 000
Krátkodobé záväzky	717 389	700 820
Krátkodobé rezervy	83 730	99 398
Bežné bankové úvery	111 600	273 241
Časové rozlíšenie	370 223	869 240

Individuálny výkaz peňažných tokov:

Individuálny výkaz peňažných tokov zostavený v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	- 307 720	78 267
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	- 8 923 841	- 9 934 493
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	9 112 100	9 567 707

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Ručiteľa a Skupinu Immocap?

- Globálne podmienky môžu mať rôznymi spôsobmi významný nepriaznivý vplyv na Ručiteľa a Skupinu Immocap;
- Skupina Immocap čelí rizikám vo vzťahu k jej developerským aktivitám a stratégii;
- Riziko nepriaznivej makroekonomickej situácie na Slovensku;
- Riziko koncentrácie v segmente trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami;
- Riziko koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi a retailovými priestormi;
- Skupina Immocap je vystavená riziku v dôsledku výšky a podmienok svojho dlhového financovania.

Aké sú kľúčové charakteristiky Dlhopisov?

Druh, forma, ISIN:	Druh dlhopisov: zabezpečené Dlhopisy, vo forme na doručiteľa, v zaknihovanej podobe registrované v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s. Názov Dlhopisov: Dlhopisy Immocap Istropolis 2029, ISIN: SK4000027843
Mena, menovitá hodnota, splatnosť:	Dlhopisy sú vydané v mene EUR. Menovitá hodnota: 1 000 EUR Celkový objem emisie: do 25 000 000 EUR Splatnosť: 2. apríla 2029
Výplata úrokov:	5,25 % p. a. ročne, k 2. aprílu príslušného roka, prvýkrát 2. apríla 2026 (prvý krátky kupón) Act/Act ISDA
Výplata Dlhopisov:	Výplata Menovitej hodnoty pri splatnosti. S Dlhopismi nie sú spojené žiadne práva na ich výmenu za akékoľvek iné cenné papiere a ani žiadne predkupné práva (práva na prednostné upísanie) na akékoľvek cenné papiere. Majiteľ Dlhopisov má v súlade s podmienkami Dlhopisov právo na splatenie Menovitej hodnoty, vyplatenie výnosu, právo na účasť

	a na rozhodovanie na schôdzi Majiteľov Dlhopisov a práva vyplývajúce zo zabezpečenia Dlhopisov. Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení podľa platných právnych predpisov, najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch. S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.
Status záväzkov:	Záväzky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Zabezpečenia podľa Podmienok), ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (<i>pari passu</i>) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (<i>pari passu</i>) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a obdobne zabezpečenými záväzkami Emitenta s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov. Záväzky z Dlhopisov budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov do celkovej výšky 37 500 000 EUR, a teda vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,5- násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu. Dlhopisy budú tiež zabezpečené záložným právom k vybraným pozemkom Projektu Istropolis. Uvedené pozemky budú v Katastri nehnuteľností založené v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. ako Agentu pre zabezpečenia, pričom finančný ukazovateľ LTV (Loan to Value) nesmie byť vyšší ako 72,50 %.
Obmedzenie prevoditeľnosti:	Dlhopisy sú voľne prevoditeľné.
Kde sa bude obchodovať s Dlhopismi?	
Burza:	Emitent podá žiadosť na Burzu cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na jej regulovaný voľný trh.
Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Dlhopisy a Zabezpečenie?	
– Riziko vzťahujúce sa na Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou; – Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu; – Záväzky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené; – Riziko spojené s poklesom hodnoty Nehnuteľností, ktoré sú súčasťou zabezpečenia; – Riziko týkajúce sa Zabezpečenia záložným právom; – Riziko spojené s Agentom pre zabezpečenie.	
<u>C. Kľúčové informácie o verejnej ponuke cenných papierov a/alebo prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu</u>	
Za akých podmienok a podľa akého harmonogramu môžem investovať do Dlhopisov?	
Všeobecné podmienky a lehoty ponuky:	Dlhopisy budú ponúkané verejnou ponukou v Slovenskej republike. Ponuka je určená fyzickým a právnickým osobám so začiatkom od 16. septembra 2025 do 1. októbra 2025, pričom ak k dátumu ukončenia

	ponuky nebude upísaný celkový objem emisie, Emitent si vyhradzuje právo (i) predĺžiť ponuku do 31. decembra 2025 alebo (ii) ponuku ukončiť. Dátum emisie je stanovený na 2. októbra 2025 (Dátum emisie). Predpokladaná lehota vydávania a zápisu Dlhopisov (i) na účty prvých Majiteľov Dlhopisov vedené Centrálnym depozitárom alebo (ii) na účty prvých Majiteľov Dlhopisov vedené príslušnými členmi Centrálného depozitára, alebo (iii) na držiteľské účty osôb, ktoré evidujú prvých Majiteľov Dlhopisov, bude (A) pre prípad objednávok zadáných do 1. októbra 2025 najneskôr jeden týždeň odo dňa Dátumu ukončenia ponuky alebo (B) pre prípad objednávok zadáných od 2. októbra 2025 do 31. decembra 2025 priebežne v závislosti od dátumu zadania príslušných objednávok, pričom sa predpokladá, že k tomu dôjde najneskôr do dvoch týždňov od dátumu zadania príslušných objednávok, najneskôr však jeden mesiac odo dňa Dátumu ukončenia predĺženej ponuky, v prípade, že Emitent využije svoje oprávnenie predĺžiť ponuku do 31. decembra 2025. Dlhopisy budú pripísané na príslušné účty Majiteľov Dlhopisov na základe pokynu Vedúceho manažéra bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu a splnení ostatných podmienok Vedúceho manažéra. Výsledky vydania a ponuky Dlhopisov budú uverejnené na verejne dostupnom mieste v sídle Emitenta v deň nasledujúci po skončení vydávania Dlhopisov. Objednávky budú môcť investori zadávať prostredníctvom Vedúceho manažéra. Minimálna ani maximálna výška objednávky nebola stanovená. Objednávky budú uspokojované podľa času ich prijatia Vedúcim manažérom, pričom po naplnení Celkového objemu emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené. Emisný kurz: 100,00 % k Dátumu emisie. Od Dátumu emisie (vynímajúc) bude Emisný kurz každý deň zvýšený o sumu alikvotnej časti výnosu z Dlhopisov. Emitent si vyhradzuje právo odmietnuť všetky ponuky a Dlhopisy nevydať, ak celková výška objednávok investorov do Dátumu ukončenia Ponuky nedosiahne aspoň 18 mil. EUR. Emitent je oprávnený uplatniť toto právo najneskôr do Dátumu ukončenia Ponuky a zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti v daný deň na svojom webovom sídle a bez zbytočného odkladu prostredníctvom Administrátora zabezpečiť zverejnenie v Určenej prevádzkarni.
Odhad poplatkov účtovaných investorovi:	V súvislosti s upísaním Dlhopisov budú investorom účtované poplatky vo výške 1,00 % z Menovitej hodnoty Dlhopisov. Výnos do splatností pre investora (po započítaní poplatkov): 4,922 % p. a.
Kto je ponúkajúci a/alebo osoba žiadajúca o prijatie cenných papierov na obchodovanie?	
Opis subjektu ponúkajúceho cenné papiere a/alebo žiadajúceho o prijatie cenných papierov na obchodovanie na regulovanom trhu:	Ponuku bude vykonávať a o prijatie cenných papierov na obchodovanie v mene Emitenta požiada Vedúci manažér – Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, založená ako akciová spoločnosť v Slovenskej republike, ktorá je držiteľom bankovej licencie a je slovenskou bankou (úverovou inštitúciou) v zmysle zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
Prečo sa tento Prospekt / Súhrn vypracúva?	
Použitie a odhadovaná čistá suma výnosov:	Odhadovaný čistý výnos z emisie Dlhopisov vo výške 24 687 500 EUR (pre vylúčenie pochybností platí, že v odhade nie sú zahrnuté poplatky Centrálného depozitára, NBS a Burzy) bude použitý na financovanie Projektu Istropolis, prípadne iných projektov v rámci Skupiny ImmoCap prostredníctvom vnútro-skupinových pôžičiek, resp. úverov a na všeobecné korporátne účely Skupiny ImmoCap.

Uzavretie zmluvy o upísaní:	So žiadnymi subjektmi nebolo dohodnuté upisovanie emisie Dlhopisov na základe pevného záväzku. Zmluva o umiestnení bez pevného záväzku medzi Emitentom a Vedúcim manažérom bude uzatvorená pred začiatkom ponuky.
Konflikty záujmov:	Pri ponuke Dlhopisov môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúceho manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov a na druhej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom. Vedúci manažér môže v rámci svojich bežných činností poskytovať Emitentovi alebo ďalším spoločnostiam zo Skupiny Immocap rôzne bankové služby, vrátane úverového financovania, čo môže takisto vytvárať pre Vedúceho manažéra konflikt záujmov.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené nižšie v tomto článku Prospektu. V rámci svojej činnosti Emitent a Ručiteľ čelia viacerým rizikám typickým pre oblasti, v ktorých vykonávajú svoju činnosť. Ide napríklad o riziká spojené s nepriaznivým vývojom makroekonomickej situácie na Slovensku, s vývojom úrokových sadzieb a zmenou menových kurzov. V rámci svojej hlavnej činnosti v oblasti nehnuteľností čelí Ručiteľ a ním kontrolované osoby aj rizikám súvisiacim s realitným trhom na Slovensku. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta alebo Ručiteľa, ich finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia a schopnosť splniť si záväzky vyplývajúce z Dlhopisov, sú uvedené nižšie.

*Väčšina makroekonomických, prevádzkových, trhových a komerčných rizík uvedených nižšie sa vzťahuje na celú Skupinu Immocap, pod ktorou na účely tohto Prospektu rozumieme Emitenta, Ručiteľa a akúkoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel vo výške 50 a viac % na základnom imaní alebo hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby (ďalej len **Skupina Immocap**). Pod Skupinu Immocap nespádajú (jednotlivo alebo spoločne) vlastníci Emitenta ani Ručiteľa.*

Nasledujúci popis rizikových faktorov nie je vyčerpávajúci, nenahrádza žiadnu odbornú analýzu alebo údaje uvedené v tomto Prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce z Prospektu a v žiadnom prípade nie je akýmkoľvek investičným odporúčaním.

Rizikové faktory popísané nižšie sú zoradené podľa ich významu, pravdepodobnosti ich výskytu a očakávaného rozsahu ich negatívneho vplyvu na činnosť Emitenta alebo Ručiteľa. Rizikové faktory sú uvedené v obmedzenom počte kategórií v závislosti od ich povahy. V každej kategórii sú ako prvé uvedené najpodstatnejšie rizikové faktory.

2.1 RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S EMITENTOM

Rizikové faktory súvisiace s podnikateľskou činnosťou Emitenta

Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti, kreditné riziko a závislosť Emitenta od Skupiny Immocap

Emitent je účelovo založená spoločnosť založená na vydávanie dlhopisov, pričom jeho podnikateľská činnosť bude obmedzená na poskytovanie vnútro-skupinového financovania spoločnostiam v Skupine Immocap, najmä na financovanie Projektu Istropolis, prípadne iných projektov v rámci Skupiny Immocap. Emitent nebude vykonávať inú podnikateľskú činnosť a nemôže preto z vlastných podnikateľských aktivít vytvoriť zdroje na splatenie záväzkov z Dlhopisov, ak by primárny zdroj splatenia Dlhopisov (čiže splátky vnútro-skupinového financovania) nebol dostatočný na ich úplné splatenie.

Schopnosť Emitenta splácať záväzky z Dlhopisov je závislá od schopnosti Skupiny Immocap a jednotlivých spoločností v nej zabezpečiť dostatok zdrojov na splácanie svojich záväzkov voči Emitentovi. Ak by jednotlivé spoločnosti zo Skupiny Immocap neboli schopné splácať záväzky voči Emitentovi, malo by to pravdepodobne nepriaznivý dopad na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikanie a schopnosť plniť svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko likvidity

Riziko likvidity Emitenta spočíva v jeho schopnosti splácať záväzky včas. Riziko likvidity sa môže materializovať v prípade významného negatívneho trhového trendu (napríklad výrazného poklesu cien nehnuteľností) alebo v prípade vzniku nepredvídanej skutočnosti (napr. zníženie ochoty bánk financovať sektor nehnuteľností), ktorá spôsobí neschopnosť Emitenta alebo iných subjektov zo Skupiny Immocap splácať včas svoje záväzky alebo neschopnosť speňažiť svoje aktíva za primeranú cenu v primeranom časovom rozpätí.

Riziko stretu záujmov vlastníkov Emitenta a Majiteľov Dlhopisov

Pred splatením Dlhopisov môže niektorý z členov Skupiny Immocap alebo ich akcionári/spoločníci začať podnikateľské kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív, atď.), ktoré môžu byť vedené so zreteľom na prospech Skupiny Immocap ako takej skôr ako v prospech Emitenta a Majiteľov Dlhopisov. Také zmeny môžu mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť splniť záväzky z Dlhopisov.

Právne a regulačné rizikové faktory ovplyvňujúce Emitenta

Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze a riziko dočasnej ochrany

Emitent má ku dňu tohto Prospektu záujem udržiavať výšku vlastného imania na takej úrovni, aby sa v zmysle § 67a a nasl. zákona č.513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Obchodný zákonník**) nedostal do krízy, avšak nemožno vylúčiť, že sa tak stane kedykoľvek počas obdobia do splatenia Dlhopisov, pričom pre vylúčenie pochybností tento zámer Emitenta nemá byť interpretovaný ako jeho záväzok kedykoľvek v budúcnosti jeho vlastné imanie udržiavať na takejto úrovni. Krízou sa podľa ustanovení Obchodného zákonníka rozumie stav, ak je spoločnosť v úpadku alebo jej úpadok hrozí, pričom spoločnosti hrozí úpadok, ak pomer výšky vlastného imania spoločnosti k jej záväzkom je nižší než 8 ku 100.

Ak bude Emitent v kríze, uplatnia sa niektoré obmedzenia týkajúce sa predovšetkým finančných transakcií Emitenta s jeho spriaznenými osobami uvedenými v § 67c a nasl. Obchodného zákonníka, ale tiež osobitný režim týkajúci sa uplatnenia práv veriteľov zo záväzkov Emitenta zabezpečených spriaznenými osobami Emitenta. Takýto osobitný režim uvedený v § 67g a § 67h Obchodného zákonníka by sa mal uplatniť, ak k zabezpečeniu záväzkov spoločnosti dôjde počas jej krízy.

Emitent môže v prípade finančných ťažkostí v rámci konania o verejnej preventívnej reštrukturalizácii požiadať o dočasnú ochranu podľa osobitných predpisov slovenského práva prijatých v roku 2022. V prípade priznania dočasnej ochrany Emitentovi, bude jej trvanie (vrátane možného predĺženia) maximálne v dĺžke šiestich mesiacov. Počas dočasnej ochrany sú obmedzené možnosti vymáhať nároky voči Emitentovi.

Vyvíjajúci sa právny poriadok a daňové predpisy môžu mať podstatný nepriaznivý dopad na Emitenta

Právna infraštruktúra a najmä efektívna a včasná vymožiteľnosť práva v Slovenskej republike je menej vyvinutá v porovnaní s niektorými západoeurópskymi krajinami. V niektorých prípadoch nie je možné dosiahnuť súdnu nápravu v rámci vymáhania zmluvných alebo iných práv včas alebo vôbec. Nedostatok právnej istoty alebo neschopnosť dosiahnuť efektívnu zákonnú nápravu včas, resp. vôbec, môžu mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodné aktivity, prevádzkové výsledky alebo finančné postavenie Emitenta.

2.2 RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S RUČITEĽOM A SKUPINOU IMMOCAP

Rizikové faktory súvisiace s podnikateľskou činnosťou Ručiteľa a Skupiny Immocap

Globálne podmienky môžu mať rôznymi spôsobmi významný nepriaznivý vplyv na Ručiteľa a Skupinu Immocap

Skupina Immocap a Ručiteľ sú ovplyvnené globálnymi politickými a makroekonomickými podmienkami a silnými výkyvmi ako napríklad vojna na Ukrajine, vysoká inflácia v Eurozóne a na Slovensku, vo všeobecnosti rast cien stavebných materiálov a iných vstupov potrebných na výstavbu, komplikovanosť a dĺžka trvania povolovacích procesov pre development a výstavbu, rastúce úrokové sadzby a sprísňovanie politik bank pri poskytovaní financovania retailovým klientom, pričom tieto udalosti a ich akékoľvek zhoršenie môžu mať na nich významný negatívny dopad vrátane vplyvu na ich budúcu finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť. Nová vláda Spojených štátov amerických (ďalej len **USA**), v roku 2025 pristúpila k zvyšovaniu a/alebo zavádzaniu nových obchodných cieľ, ktoré sa týkajú širokej škály dovážaného tovaru. Akokoľvek ku dňu tohto prospektu nie je možné predpovedať dopady týchto krokov, nakoľko rastúci protekcionizmus a obchodné napätie medzi USA na jednej strane, Čínou, Mexikom, Kanadou a Európskou úniou na druhej strane môžu potenciálne viesť najmä k (i) spomaleniu globálneho hospodárskeho rastu, (ii) zvýšeniu inflácie a (iii) výrazným zmenám v medzinárodných obchodných vzťahoch a dodávateľských reťazcoch. Tieto negatívne dopady, môžu byť znásobené v prípade, že krajiny, ktoré sú novými clami dotknuté, v reakcii na tieto clá pristúpia k odvety opatreniam.

Rozsah, v akom budú vyššie uvedené udalosti ovplyvňovať podnikateľské, prevádzkové a finančné výsledky Skupiny Immocap a Ručiteľa, bude závisieť od mnohých vyvíjajúcich sa faktorov, ktoré Skupina Immocap ani Ručiteľ nemusia byť schopní presne predvídať, vrátane vládnych, podnikateľských, ale aj individuálnych krokov, ktoré boli a sú prijímané v reakcii na tieto udalosti, a ktoré môžu mať negatívny vplyv na hospodársku činnosť Skupiny Immocap a Ručiteľa. V prípade Skupiny Immocap sa z povahy jej predmetu činnosti môžu negatívne dopady prejavovať najmä zníženým dopytom po kúpe alebo prenájme rezidenčných, kancelárskych a retailových nehnuteľností, zvýšením cien vstupov potrebných na výstavbu nehnuteľností a tým aj rastu ich cien, celkovým predĺžením času potrebného na získanie príslušných povolení pre development a výstavbu (prietahy v konaniach), možným znížením hodnoty trhových aktív (nehnuteľností) pri oceňovaní, komplikovanejším predajom vlastných aktív. Účinky uvedených udalostí môžu tiež zvýšiť finančné náklady Skupiny Immocap a Ručiteľa

alebo spôsobiť, že získanie dodatočného financovania a refinancovanie Skupiny Immocap a Ručiteľa môže byť zložitejšie alebo dostupnejšie len za menej výhodných podmienok.

Kombinácia vyššie uvedených nepriaznivých faktorov a akýkoľvek negatívny vplyv súčasnej zložitej situácie vo svete, na Slovensku a v Európskej únii v súvislosti s uvedenými udalosťami, by mohli mať negatívny dopad na Skupinu Immocap a Ručiteľa.

Skupina Immocap čelí rizikám vo vzťahu k jej developerským aktivitám a stratégii

Skupina Immocap je pri každom jednotlivom projekte vystavená viacerým rizikám súvisiacim s developerskými aktivitami vrátane rizika nárastu cien stavebných materiálov, práce a iných vstupov potrebných na výstavbu. Proces developmentu zahŕňa všetky činnosti spojené s každým jednotlivým projektom, počnúc nadobudnutím pozemkov alebo majetku (napr. riziko, že sa príslušná akvizícia neuskutoční) cez koncepcnú a projektovú fázu (napr. riziko, že parametre projektu nebudú spĺňať požiadavky trhu), fázu procesu udeľovania povolení (napr. riziko, že dôjde k zdržaniu tejto fázy procesu), fázu výstavby (napr. riziko vád, zdržania a zvýšených nákladov na výstavbu), nájmu a správy nehnuteľností až po predaj alebo prenájom konkrétnych nehnuteľností.

Realizácia stratégie Skupiny Immocap a následne dosiahnutie jej finančných a investičných cieľov za súčasných alebo budúcich trhových podmienok nemusia byť úspešné a môžu negatívne ovplyvniť hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Skupiny Immocap, a to napríklad v tom, že sa Skupine Immocap nepodarí v plnej miere preniesť rastúce náklady do cien predávaných nehnuteľností. Takisto kapitálové výdavky Skupiny Immocap môžu byť z rozličných dôvodov vyplývajúcich z náročnosti celého procesu výstavby a developmentu vyššie ako očakávané, čo môže ohroziť jej finančné ciele a tiež mať negatívny vplyv na schopnosť Skupiny Immocap dokončiť určitý developerský projekt v rámci odhadovaného rozpočtu. Riziko, že sa Skupine Immocap nemusí podať dosiahnuť stanovené strategické ciele je tiež ovplyvnené rastúcou konkurenciou a skutočnosťou, že je relatívne novou spoločnosťou a nemusí sa jej podať pokryť všetky riziká súvisiace s podnikaním v oblasti real estate.

Obdobne prijatie nového zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, prijatie nového zákona č. 201/2022 Z. z. o výstavbe, nedávne nahradenie tohto zákona ešte pred nadobudnutím jeho účinnosti ďalším novým zákonom č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) a prijatie zákona č. 272/2023 Z. z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v oblasti ochrany životného prostredia v súvislosti s reformou stavebnej legislatívy vytvárajú neistotu ohľadom toho, ako budú tieto nové, resp. zmenené právne predpisy príslušnými orgánmi verejnej moci vykladané a aplikované v praxi, a či príslušné orgány verejnej moci budú schopné tieto nové, resp. zmenené právne predpisy efektívne aplikovať bez zbytočných prieťahov. Akékoľvek podobné zmeny v legislatíve môžu negatívne ovplyvniť Ručiteľa a Skupinu Immocap a ich finančnú výkonnosť.

Riziko nepriaznivej makroekonomickej situácie na Slovensku

Výsledky podnikateľskej činnosti Skupiny Immocap sú primárne závislé od makroekonomickej a politickej situácie na Slovensku. K 31. decembru 2024 predstavoval podiel projektov Skupiny Immocap podľa ich hrubej hodnoty výstavby (GDV) na Slovensku 100,00 %, pričom všetky projekty sú realizované v Bratislave.

Významnú pozornosť si zaslúži najmä rastúca inflácia a významná fluktuácia cien stavebných materiálov, energií a iných vstupov potrebných na výstavbu, prípadne problémy s nedostatkom stavebných materiálov, kapacitami subdodávateľov, ktorých môže Skupina Immocap pri svojom podnikaní využívať a tiež rast osobných nákladov. Tieto skutočnosti môžu mať významný negatívny vplyv na Ručiteľa a Skupinu Immocap a ich ziskovosť a finančnú výkonnosť.

Výsledky Skupiny Immocap môže tiež negatívne ovplyvniť globálna ekonomická nerovnováha a neistota spôsobená aktuálne najmä vojenským konfliktom na Ukrajine a s politikou USA, najmä vo vzťahu k zavádzaniu cieľ a takisto v súvislosti so situáciou na Blízkom východe, pričom v prípade ak budú tiež neistoty v ekonomike pretrvávať, môže dôjsť k ďalšiemu brzdeniu globálneho ako aj slovenského ekonomického rastu, čo môže mať významný negatívny vplyv na Skupinu Immocap.

Zhoršená ekonomická situácia, ktorá by sa prejavila aj na trhu práce v podobe zvýšenej miery nezamestnanosti, môže mať následne negatívny vplyv na Skupinu Immocap prostredníctvom zníženého dopytu, čo môže mať negatívny vplyv na Skupinu Immocap a na schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov.

Európska centrálna banka (ďalej len ECB) deklaruje, že väčšina ukazovateľov v súčasnosti naznačuje, že inflácia sa trvalo ustáli v blízkosti dvojpercentného strednodobého cieľa ECB. Avšak v prípade Slovenska sa úroveň inflácie naďalej pohybuje nad požadovanými hodnotami, z čoho môžu následne plynúť zvýšené riziká pre Skupinu Immocap. V dôsledku vyšších cien a zvýšených inflačných očakávaní môže v strednodobom až dlhodobom horizonte ekonomika Slovenska sklznúť do staglačnej trajektórie.

Riziko hospodárskej recesie alebo stagnácie pri stále sa zvyšujúcich cenách (stagflácia) v nasledujúcich štvrtrokoch ostáva aj naďalej zvýšené, keďže inflácia klesla z veľkej časti vďaka štátnej pomoci domácnostiam s cenami energií, pričom ekonomická aktivita môže byť zasiahnutá nižším agregovaným dopytom, vrátane zníženej spotreby domácností.

Naviac, udržateľnosť verejných financií Slovenskej republiky sa v posledných rokoch aj z dôvodu výnimočných udalostí (pandémia COVID-19 či energetická kríza) výrazne zhoršila pričom Emitent nevie momentálne vyhodnotiť napríklad dopad diskutovaných zvýšených výdavkov na obranu na ekonomiku Slovenska. Ak vláda nebude pokračovať v konsolidačných opatreniach v primeranom rozsahu, ratingové agentúry môžu pristúpiť k zhoršeniu ratingu Slovenskej republiky a investori môžu stratiť dôveru v schopnosť štátu splácať záväzky. Obsluha štátneho dlhu sa tak môže podstatne predražiť, čo by malo nepriamy negatívny dopad aj na financovanie Emitenta a Skupiny Immocap na finančných trhoch či už vo forme zvýšených nákladov alebo nedostatku financovania.

Riziko koncentrácie v segmente trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami

Skupina Immocap je vystavená riziku koncentrácie v segmente rezidenčných nehnuteľností, ktorý k 31. decembru 2024 tvoril približne 40,20 % podľa ich GDV. Dopyt po rezidenčných nehnuteľnostiach môže byť významne ovplyvnený trendom hospodárskeho vývoja, zamestnanosti alebo inými faktormi, ktoré nateraz nie je možné kvantifikovať. Pokles dopytu po rezidenčných nehnuteľnostiach alebo predĺženie dĺžky ich predaja môže mať nepriaznivý dopad na hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Skupiny Immocap. Skupina Immocap súťaží v segmente rezidenčných nehnuteľností s lokálnymi a medzinárodnými developermi, súkromnými investormi, ako aj inými vlastníckmi nehnuteľností a jej schopnosť získať klientov môže byť ovplyvnená aktivitami konkurencie. Negatívne zmeny vo faktoroch uvedených vyššie alebo neúspech Skupiny Immocap pri udržiavaní alebo zvyšovaní trhového podielu môžu mať podstatný nepriaznivý vplyv na podnikanie, finančnú situáciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny Immocap.

Riziko koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi a retailovými priestormi

Skupina Immocap je vystavená riziku koncentrácie v segmente trhu s priestormi pre kancelárie a retail, ktorý k 31. decembru 2024 tvoril približne 59,80 % podľa ich GDV. Dopyt po kancelárskych a retailových priestoroch a schopnosť nájomcov uhrádzať dohodnuté nájomné môžu byť významne ovplyvnené trendom hospodárskeho vývoja, rastom úrokových sadzieb, inflácie, zamestnanosti alebo inými faktormi, ako sú nové trendy spôsobu práce, napríklad práca z domu. V prípade poklesu dopytu po kancelárskych a retailových priestoroch prestanú byť nájomcovia schopní či ochotní uhrádzať nájomné, čo môže mať nepriaznivý dopad na hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Skupiny Immocap. Skupina Immocap súťaží o nájomcov s lokálnymi a medzinárodnými developermi, súkromnými investormi, fondami investujúcimi do nehnuteľností, ako aj inými vlastníckmi nehnuteľností a jej schopnosť získať a udržať si nájomcov môže byť ovplyvnená aktivitami konkurencie. Negatívne zmeny vo faktoroch ovplyvňujúcich trh s nehnuteľnosťami, jeho nasýtenosť a miera obsadenosti alebo prípadný neúspech Skupiny Immocap pri udržiavaní alebo zvyšovaní miery obsadenosti, dohadovaní podmienok zmlúv o prenájmoch a podobne môžu mať podstatný nepriaznivý vplyv na podnikanie, finančnú situáciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny Immocap.

Rizikové faktory spojené s finančnou situáciou a úverovou bonitou Skupiny Immocap

Skupina Immocap je vystavená riziku v dôsledku výšky a podmienok svojho dlhového financovania

Skupina Immocap s cieľom financovať svoj rast získala významný objem dlhového financovania (predovšetkým vo forme bankových úverov, a tiež jednej emisie dlhopisov), a to na úrovni jednotlivých projektových spoločností, tzv. SPV (*Special Purpose Vehicle*). K 31. decembru 2024 bol nesplatený dlh Skupiny Immocap vo výške 100,10 mil. EUR (na základe individuálnych účtovných závierok jednotlivých členov Skupiny Immocap, vrátane dlhu v spoločných podnikoch vo výške 46,90 mil. EUR. Tento dlh nezahŕňa vnútro-skupinové pôžičky a dlh kvalifikovaný ako finančný lízing).

V prípade nepriaznivých trhových podmienok a nedostupného financovania by Skupina Immocap mohla mať problémy s predĺžením splácania svojich dlhových záväzkov alebo ich refinancovaním a musela by využívať na splatenie takéhoto dlhového financovania dostupné hotovostné rezervy, ktorých výška k 31. decembru 2024 predstavovala 7,65 mil. EUR.

Skupina Immocap je vystavená rizikám spojených s nedostatočnou likviditou svojho portfólia

Skupina Immocap sa pri svojej činnosti spolieha na svoju schopnosť predat' svoje developované nehnuteľnosti na financovanie ďalšej developerskej činnosti a expanziu projektov prostredníctvom opätovného investovania tržieb z odpredajov. Akákoľvek neschopnosť predat' predmetné nehnuteľnosti v plánovanom čase a za adekvátne

cenu môže viesť k odkladom, prietahom alebo zrušeniam niektorých projektov, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú situáciu, vyhladky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny Immocap.

Trh nehnuteľností je vo všeobecnosti v porovnaní s trhmi iných aktív relatívne nelikvidný. Ak bude potrebné, aby Skupina Immocap z akéhokoľvek dôvodu v krátkom čase speňažila časť svojho portfólia, vrátane získania finančných prostriedkov na svoju prevádzku alebo splatenie nesplatených dlhov, Skupina Immocap nemusí byť schopná predať potrebnú časť svojho portfólia za výhodných podmienok, resp. vôbec.

Právne a regulačné rizikové faktory spojené s Ručiteľom a Skupinu Immocap

Skupina Immocap môže čeliť nárokom zo súdnych sporov, nárokom zo zodpovednosti a iným sporom

Skupina Immocap môže čeliť sporom s klientami alebo inými obchodnými partnermi, čím môže byť nútená venovať značný čas a pozornosť manažmentu ich úspešným riešeniam (prostredníctvom súdnych sporov, urovnania alebo iným spôsobom). Každé takéto riešenie by mohlo zahŕňať výplatu významnej náhrady škody alebo vynaloženie výdavkov Skupiny Immocap. Skupina Immocap nemá vedomosť o tom, že by v súčasnosti prebiehal nejaký súdny spor, ktorý by mohol mať významný negatívny vplyv na hospodárenie Skupiny Immocap.

Skupina Immocap môže čeliť nárokom v súvislosti s vadami výstavby

Výstavba nehnuteľností podlieha riziku nárokov v súvislosti s výstavbou, nárokov z väd, nárokov na vykonanie opravných alebo iných prác a súvisiacej nepriaznivej medializácie. Akákoľvek žaloba podaná voči Skupine Immocap a s tým súvisiaca negatívna medializácia týkajúca sa kvality jej nehnuteľností alebo projektov alebo neschopnosť dokončiť výstavbu projektu v súlade s harmonogramom alebo rozpočtom, by mohla mať podstatný nepriaznivý dopad na jej povesť.

Ak sa stavebná spoločnosť alebo subdodávateľ, ktorého služby sa využívajú pri developmente, stane platobne neschopným, môže sa stať, že nebude možné uplatniť voči nemu nároky zo záruk a zodpovednosti za vady. Skupine Immocap môžu okrem toho vzniknúť straty v dôsledku opravných prác alebo platenia náhrady škody osobám, ktoré v dôsledku takýchto prác obsahujúcich vady utrpeli straty. Potenciálne škody spojené s výstavbou a následnými povinnosťami môžu ovplyvniť ziskovosť podnikateľskej činnosti Skupiny Immocap a znížiť reálnu hodnotu dotknutých nehnuteľností, ktoré Skupina Immocap vlastní. Okrem toho tieto straty a náklady nemusia byť pokryté poistením Skupiny Immocap, stavebnej spoločnosti alebo subdodávateľa a nemusia tak byť uhradené z prípadného poistného plnenia.

Skupina Immocap je vystavená rizikám spojených s ochranou zdravia, bezpečnosti a životného prostredia

S podnikaním v oblasti nehnuteľností sú spojené určité riziká týkajúce sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia. Napríklad, nehoda týkajúca sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia pri niektorom z projektov Skupiny Immocap by mohla viesť k potenciálnym súdnym sporom, významným sankciám alebo poškodeniu dobrej povesti Skupiny Immocap.

Na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Skupiny Immocap sa môže vyskytnúť kontaminácia pôdy, nebezpečné látky alebo iné zvyškové znečistenie a environmentálne riziká. Aj keď v odvetví nehnuteľností je takéto znečistenie relatívne bežné, najmä pokiaľ ide o brownfield projekty, Skupina Immocap môže znášať riziko nákladného posúdenia, sanácie a/alebo odstránenia takejto kontaminácie pôdy, nebezpečných látok alebo iného zvyškového znečistenia. Objavenie akéhokoľvek takehoto zvyškového znečistenia na lokalitách a/alebo v budovách, najmä v súvislosti s prenájomom alebo predajom nehnuteľností, by mohlo spôsobiť uplatnenie nárokov na zníženie nájomného alebo ukončenie prenájmu, resp. by mohlo mať negatívny vplyv na predaj nehnuteľností. Sanácia akéhokoľvek znečistenia a súvisiace dodatočné opatrenia, ktoré môže byť Skupina Immocap povinná vykonať, by mohli mať negatívny dopad na Skupinu Immocap a spôsobiť jej vznik značných dodatočných nákladov. Skupina Immocap je tiež vystavená riziku, že regres voči znečisťovateľovi alebo predchádzajúcim vlastníkom nehnuteľností nemusí byť možný, pretože ich nie je možné identifikovať, už neexistujú alebo sa stali platobne neschopnými. Existencia alebo len podozrenie na existenciu znečistenia pôdy, nebezpečných materiálov alebo iného zvyškového znečistenia môže mať navyše negatívny dopad na hodnotu nehnuteľnosti a schopnosť Skupiny Immocap prenajať alebo predať takúto nehnuteľnosť. Od Skupiny Immocap sa môže požadovať, aby prijala nápravné opatrenia, ktoré by mohli mať za následok vznik podstatných nákladov. Vyššie uvedené môže mať tiež negatívny vplyv na reputáciu Skupiny Immocap.

Rizikové faktory spojené s prevádzkou a vnútornou kontrolou Skupiny Immocap

Skupina Immocap závisí od svojho vrcholového manažmentu a od odborných znalostí svojho kľúčového personálu a nemusí byť schopná získať a udržať si vysoko kvalifikovaných a skúsenú pracovnú silu

Kľúčový personál, akcionári/spoločníci Skupiny Immocap a vrcholoví manažéri Skupiny Immocap sú rozhodujúci pre tvorbu a implementáciu stratégií a iniciatív Skupiny Immocap, celkové riadenie Skupiny Immocap, ako aj jej kultúru, strategické smerovanie a prevádzkový model. Skupina Immocap má vrcholový manažment so skúsenosťami v odvetví európskych rezidenčných a komerčných nehnuteľností, ktorý si vybudoval dobrú povest' a vytvoril silné vzťahy, a to tak interne v rámci Skupiny Immocap, ako aj externe so svojimi obchodnými partnermi. Strata jedného alebo viacerých kľúčových členov by mohla mať nepriaznivý dopad na činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny Immocap.

2.3 RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S DLHOPISMI A ZABEZPEČENÍM

Rizikové faktory vyplývajúce z podmienok Dlhopisov

Riziko vzťahujúce sa na Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou

Majiteľ Dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou je vystavený riziku poklesu ceny takýchto Dlhopisov v dôsledku zmeny trhových úrokových sadzieb. Zatiaľ čo nominálna úroková sadzba Dlhopisov je po dobu existencie Dlhopisov fixná, aktuálna úroková sadzba na kapitálovom trhu (na účely tohto odseku ďalej len **trhová úroková sadzba**) sa mení. So zmenou trhovej úrokovej sadzby sa tiež mení hodnota Dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou, ale v opačnom smere. Ak sa teda trhová úroková sadzba zvýši, hodnota Dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou spravidla klesne na úroveň, kedy výnos takýchto Dlhopisov je približne rovný trhovej úrokovej sadzbe. Ak sa trhová úroková sadzba naopak zníži, hodnota Dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou sa spravidla zvýši na úroveň, kedy výnos takýchto Dlhopisov je približne rovný trhovej úrokovej sadzbe.

Rizikové faktory súvisiace s oceňovaním, nákladmi, trhom a vysporiadaním Dlhopisov

Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu

Emitent má v úmysle požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy, ale aj keď Dlhopisy budú prijaté na obchodovanie (čo nemožno zaručiť), táto skutočnosť nemusí viesť k vyššej likvidite Dlhopisov. Na nelikvidnom trhu nemusí byť možné kedykoľvek predať Dlhopisy za adekvátnu trhovú cenu. Emitent sa nezaviazal na spätný odkup Dlhopisov od Majiteľov Dlhopisov, t. j. likvidita nebude zabezpečovaná Emitentom. Žiadna dohoda o podpore likvidity nebola uzavretá ani s Vedúcim manažérom. Obchodovanie s Dlhopismi na Burze môže byť z viacerých dôvodov pozastavené, prerušené alebo ukončené, pričom na takúto udalosť/udalosti nemusí mať Emitent žiaden vplyv. Emitent vzhľadom na všeobecne nízku likviditu dlhopisov iných emitentov podnikajúcich v rovnakom segmente ako Skupina Immocap predpokladá, že obchodovanie s Dlhopismi nebude likvidné, čo môže mať negatívny vplyv najmä na investorov, ktorí investovali do Dlhopisov za účelom ich obchodovania a vytvorenia zisku z ich obchodovania a nie držania do splatnosti, alebo investorov, ktorí budú nevyhnutne potrebovať získať likviditu.

Inflácia

Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku a reálna hodnota investície do Dlhopisov môže klesať zároveň s tým, ako inflácia znižuje hodnotu meny. Inflácia tiež spôsobuje pokles reálneho výnosu z Dlhopisov. Ak výška inflácie prekročí výšku nominálnych výnosov z Dlhopisov, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude negatívna. Priemerná výška inflácie na Slovensku dosiahla vo februári 2025 hodnotu 3,80 % (Zdroj: Štatistický úrad SR).

Poplatky

Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných sprostredkovateľom kúpy/predaja Dlhopisov alebo účtovaných relevantným zúčtovacím systémom používaným investorom.

Riziko právneho rámca týkajúceho sa Dlhopisov

Riziko absencie zákonného ručenia alebo schémy ochrany vkladov

Emitent nie je bankou ani regulovanou inštitúciou. Na pohládavky Majiteľov dlhopisov sa pre prípad neschopnosti Emitenta splatiť svoje záväzky z vydaných Dlhopisov nevzťahuje žiadne zákonné ručenie podľa

práva Slovenskej republiky, schéma ochrany alebo iné podobné poistenie ani právo na plnenie, napr. z Garančného fondu investícií.

Riziko podriadenosti

Podľa zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len **Zákon o konkurze**), akýkoľvek záväzok Emitenta, ktorého veriteľom je alebo kedykoľvek počas jeho existencie bola osoba, ktorá je alebo bola spriaznenou osobou Emitenta vo význame podľa § 9 Zákona o konkurze (ďalej len **Spriaznený záväzok**) (A) bude v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike automaticky na základe zákona podriadený všetkým ostatným nepodriadeným záväzkom Emitenta a takýto Spriaznený záväzok nebude uspokojený skôr ako budú uspokojené všetky ostatné nepodriadené záväzky Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do konkurzu na majetok Emitenta; (B) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť uspokojený rovnakým alebo lepším spôsobom ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do reštrukturalizácie Emitenta. Vzhľadom na znenie Zákona o konkurze, uvedené môže znamenať, že veriteľom Spriazneného záväzku sa môže stať aj Majiteľ Dlhopisov, ktorý sám nie je spriaznený s Emitentom, ak nadobudne Dlhopisy, ktoré kedykoľvek v minulosti boli vo vlastníctve osoby spriaznenej s Emitentom. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. V zmysle § 95 ods. 4 Zákona o konkurze sa predpokladá, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisov nadobudnutých na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.

Riziko nákladov zo zdanenia a riziko súvisiace so zrážkovou daňou

Investori môžu byť povinní zaplatiť dane alebo iné nároky či poplatky v súlade s právom a zvyklosťami štátu, v ktorom dochádza k prevodu Dlhopisov alebo iného, v danej situácii relevantného štátu. V niektorých štátoch nemusia byť k dispozícii žiadne oficiálne stanoviská daňových úradov alebo súdne rozhodnutia k finančným nástrojom ako sú Dlhopisy. Investori by sa nemali pri nadobudnutí, predaji či splatení Dlhopisov spoliehať na stručné a všeobecné zhrnutie daňových otázok obsiahnutých v tomto Prospekte, ale mali by sa poradiť s ohľadom na ich individuálne zdanenie s daňovými poradcami. Prípadné zmeny daňových predpisov môžu spôsobiť, že výsledný výnos Dlhopisov bude nižší, než investori pôvodne predpokladali alebo že investorovi môže byť pri predaji alebo splatnosti Dlhopisov vyplatená nižšia čiastka, ako pôvodne predpokladal.

Výnosy z Dlhopisov vyplácané niektorým kategóriám investorov podliehajú zrážkovej dani. Napríklad vo výške 19 % v prípade daňového rezidenta – fyzickej osoby – v Slovenskej republike. Majiteľ Dlhopisov musí znášať všetky daňové povinnosti, ktoré môžu vyplývať z akejkoľvek platby v súvislosti s Dlhopismi bez ohľadu na jurisdikciu, vládny či regulačný orgán, štátny útvar, miestne daňové požiadavky či poplatky. Emitent nebude Majiteľom Dlhopisov kompenzovať žiadne zaplatené dane, poplatky ani iné náklady alebo zrážky.

Riziká vzťahujúce sa k Zabezpečeniu

Záväzky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené

Záväzky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené. V prípade konkurzného konania na osobu Ručiteľa by mali Majitelia Dlhopisov v porovnaní s tzv. zabezpečenými veriteľmi Ručiteľa slabšie postavenie, keďže zabezpečení veritelia Ručiteľa by mali najmä právo, aby ich zabezpečená pohľadávka bola uspokojená z výťažku speňaženia veci, ktorou bola pohľadávka zabezpečená. Pohľadávky nezabezpečených veriteľov by sa tak v zásade uspokojovali zo speňaženia majetku Ručiteľa, ktorý nie je predmetom zabezpečenia, a to pomerne, pokiaľ by výnos zo speňaženia nebol dostatočný na plné uhradenie všetkých nezabezpečených pohľadávok. Toto riziko je však do istej miery znížené vzhľadom na existenciu ďalšieho Zabezpečenia vo vzťahu k záväzkom z Dlhopisov.

Riziko spojené s obmedzením výšky záväzkov Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia

Záväzky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia sú obmedzené do celkovej výšky 1,5-násobku maximálneho objemu Dlhopisov, teda 37,5 mil. EUR, a vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu. Z tohto vyplýva, že ak by ktorýkoľvek Majiteľ Dlhopisov uplatnil nárok voči Ručiteľovi z Ručiteľského vyhlásenia po tom, čo Ručiteľ už splnil alebo sa stal povinný splniť záväzky voči iným Majiteľom Dlhopisov vo výške 37,5 mil. EUR, Ručiteľ nebude povinný na žiadne ďalšie plnenie voči takému Majiteľovi Dlhopisov. Podobne, ak by nárok ktoréhokoľvek Majiteľa Dlhopisov vo vzťahu k jednému konkrétnemu Dlhopisu presiahol 1,5-násobok Menovitej hodnoty daného Dlhopisu, Ručiteľ nebude povinný uspokojiť takýto nárok v časti presahujúcej 1,5-násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu.

Riziko spojené s poklesom hodnoty Nehnuteľností, ktoré sú súčasťou zabezpečenia

Trhová hodnota Nehnuteľností stanovená ocenením spoločnosti Cushman & Wakefield Slovensko s.r.o. k 31. decembru 2024 je 36,15 mil. EUR, čo v pomere k predpokladanej celkovej menovitej hodnote Dlhopisov predstavuje ukazovateľ LTV vo výške 69,16 %. Okrem uvedeného ocenenia žiadny odborný poradca ani tretia osoba nepreskúmala faktický ani právny stav Nehnuteľností, vrátane vlastníckeho práva Záložcu a akýchkoľvek práv tretích osôb k Nehnuteľnostiam. Podmienky obsahujú ustanovenia, ktoré zaväzujú Emitenta udržiavať pomer záväzkov z Dlhopisov k hodnote Nehnuteľností a Hotovosti (ukazovateľ LTV) vo výške najviac 72,50 %, a tiež ustanovenia o pravidelnom znovu ocenení Nehnuteľností vždy k 31. decembru každého kalendárneho roka, resp. k akémukoľvek inému dátumu, ktorý bude určený na základe dohody medzi Emitentom a Agentom pre zabezpečenie a prehodnotení tohto ukazovateľa až do Dátumu konečnej splatnosti (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach). Napriek tomu, že prípadnú nedostatočnú hodnotu Nehnuteľností je Emitent povinný doplniť alebo kompenzovať zložením peňažnej čiastky na tzv. LTV účet alebo doplnením Zabezpečenia Nehnuteľnosťami založením ďalších nehnuteľností, ak dôjde k poklesu hodnoty Nehnuteľností v období nasledujúcom po vypracovaní ostatného dostupného ocenenia Nehnuteľností, táto skutočnosť nebude Agentovi pre zabezpečenie známa až do momentu vypracovania ďalšieho plánovaného ocenenia Nehnuteľností, resp. prehodnotenia ukazovateľa LTV. Preto nemožno vylúčiť, že v čase prípadného výkonu záložného práva nebude hodnota založených Nehnuteľností dostatočná pre uspokojenie pohľadávok z Dlhopisov.

Riziko v súvislosti s ocenením nehnuteľností vypracovaným tretími stranami

Ukazovateľ LTV bude v zmysle Podmienok hodnotený Agentom pre zabezpečenie na základe ocenenia nehnuteľností vypracovaného tretími stranami – jednou zo spoločností uvedených v Podmienkach, pričom Agent pre zabezpečenie sa bude na takéto ocenenie v súlade s Podmienkami spoliehať. Napriek skutočnosti, že ocenenie bude vypracované jednou z renomovaných a medzinárodne uznávaných spoločností, resp. spoločnosťou, ktorej znalec je súčasťou Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) môže sa stať, že ocenenie bude obsahovať chybu a/alebo bude pripravené na základe nesprávnych údajov alebo predpokladov, takže sa takéto ocenenie bude líšiť od trhovej ceny Nehnuteľností, pričom táto disproporcja by mohla mať za následok zníženie kvality Zabezpečenia (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach).

Riziko týkajúce sa Zabezpečenia záložným právom

Dlhopisy sú zabezpečené Záložným právom k Nehnuteľnostiam vo vlastníctve Záložcu a Záložným právom na pohľadávky z LTV účtu. Záložné právo sa v každom prípade zriaďuje iba v prospech Agentu pre zabezpečenie, čo predstavuje spôsob zabezpečenia, ktorý je právnym poriadkom Slovenskej republiky výslovne upravený pokiaľ Agent pre zabezpečenie koná ako Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov.

Ako zmluvná strana v postavení záložného veriteľa každej Záložnej zmluvy (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach) bude vystupovať Agent pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie bude oprávnený požadovať od Emitenta uhradenie všetkých čiastok, ktoré bude Emitent povinný uhradiť Majiteľom Dlhopisov. Ak Emitent nesplní akýkoľvek záväzok voči ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov, Agent pre zabezpečenie bude oprávnený na základe rozhodnutia Schôdze majiteľov vykonávať práva, ktoré mu vyplývajú z príslušnej Záložnej zmluvy. Agent pre zabezpečenie bude tiež oprávnený prihlasovať pohľadávky Majiteľov Dlhopisov v prípadnom konkurze, resp. reštrukturalizácii na majetok Emitenta v plnej výške. Ak by niektorý z Majiteľov Dlhopisov uplatnil v rámci konkurzu, resp. reštrukturalizácie Emitenta svoju pohľadávku samostatne, bude zrejme považovaný za nezabezpečeného veriteľa a možnosť Agentu pre zabezpečenie uplatniť túto pohľadávku v plnom rozsahu z pozície zabezpečeného veriteľa bude obmedzená. Zároveň by takýto postup mohol spôsobiť škodu ostatným Majiteľom Dlhopisov a to najmä vo forme zníženia ich uspokojenia z výťažku.

Slovenské súdy nemajú skúsenosti s rozhodovaním o postavení, právach a povinnostiach Agentu pre zabezpečenie, ktorý je v postavení Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov, resp. spoločného a nerozdielného veriteľa každého peňažného záväzku Emitenta voči každému a ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov. Príslušné súdy preto môžu interpretovať ustanovenia Podmienok a súvisiacich dokumentov vo vzťahu k Zabezpečeniu inak, než Emitent zamýšľal. Odlišná aplikácia ustanovení o zabezpečení alebo neuznanie niektorých ustanovení zo strany príslušného súdu, môžu výrazne nepriaznivo ovplyvniť výkon práv Majiteľov Dlhopisov a Agentu pre zabezpečenie či už v konkurze alebo mimo konkurzu Emitenta a/alebo príslušného Záložcu, čo môže nepriaznivo ovplyvniť práva a postavenie Majiteľov Dlhopisov, vrátane výšky uspokojenia ich pohľadávok z Dlhopisov.

Okrem toho, Agent pre zabezpečenie ako jediná osoba oprávnená vykonať Zabezpečenie záložným právom, môže pristúpiť k takému výkonu iba po zosplatnení Dlhopisov a príslušnom rozhodnutí Schôdze (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach). Napriek tomu, že ktoríkkoľvek Majiteľia Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, majú podľa Podmienok právo požiadať o zvolanie Schôdze. Schôdza bude uznášaniaschopná, len ak sa jej zúčastnia Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sú Majiteľmi Dlhopisov s menovitou hodnotou predstavujúcou 50 % celkovej menovitej

hodnoty vydaných a dovtedy nesplatených Dlhopisov (s výnimkou Dlhopisov, ktorých Majiteľom Dlhopisov je akákoľvek osoba zo Skupiny ImmoCap, Kontrolovaná osoba Emitenta alebo Kontrolovaná osoba Ručiteľa (ako sú tieto pojmy definované v Podmienkach), ktoré sa na účely uznášania schopnosti Schôdze nezapočítavajú). Na účely rozhodnutia o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a výkone Zabezpečenia záložným právom je následne potrebná dvojtretinová väčšina hlasov prítomných Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi. Ustanovenia o kvóre a kvalifikovanej väčšine sú v súlade s právom Slovenskej republiky, ale z pohľadu flexibility rozhodovania Schôdze sú prísnejšie než je obvyklé v porovnateľných emisiách na slovenskom a európskom dlhopisovom trhu. Uvedené skutočnosti môžu viesť k tomu, že pre Majiteľov Dlhopisov môže byť náročnejšie dosiahnuť predčasnú splatnosť Dlhopisov a výkon Zabezpečenia záložným právom.

Riziko výmeny Nehnuteľností a zmeny Záložných zmlúv

Ako bolo uvedené vyššie, Podmienky umožňujú zmenu (nahradenie) záložného práva zriadeného na Pôvodné Nehnuteľnosti (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach) záložným právom na iné nehnuteľnosti v Slovenskej republike. Podmienky tiež umožňujú výmenu Nehnuteľností ako spôsob nápravy niektorých Prípadoch neplnenia záväzkov (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach) vzťahujúcich sa k Nehnuteľnostiam. Emitent môže Nehnuteľnosti nahradiť napríklad v prípade, ak vo vzťahu k založeným Nehnuteľnostiam bude začaté exekučné konanie, nebudú založené v požadovanej lehote alebo dôjde k zániku záložného práva, alebo sa v nepovolenom rozsahu stanú predmetom práv alebo nárokov tretích osôb. Všetky tieto zmeny je možné vykonať bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov. Agent pre zabezpečenie tiež nemá možnosť zmeny odmietnuť a bude povinný ich umožniť a vykonať, pokiaľ budú splnené príslušné odkladacie podmienky a požiadavky podľa Podmienok.

Podmienky v prípade výmeny Nehnuteľností obsahujú ustanovenia, ktoré chránia Majiteľov Dlhopisov. Napríklad, výmenou Nehnuteľností nesmie dôjsť k porušeniu ukazovateľa LTV. Napriek tomu neexistuje záruka, že náhradné Nehnuteľnosti a k nim sa viažuce záložné práva poskytnú Agentovi pre zabezpečenie ako zástupcovi Majiteľov Dlhopisov presne rovnaké výhody zabezpečenia a potenciálne rovnaký rozsah uspokojenia ako nahrádzané Nehnuteľnosti. Ohľadom náhradných Nehnuteľností bude vždy vykonané ocenenie kvalifikovaným znalcom, nebude však vykonané žiadne osobitné overenie ich právneho alebo faktického stavu (due diligence).

Ohľadom faktických vlastností Nehnuteľností, hoci hodnota náhradných Nehnuteľností musí byť taká, aby výmenou Nehnuteľností nedošlo k porušeniu ukazovateľa LTV (resp. v prípade nižšej hodnoty musí byť poskytnuté dodatočné zabezpečenie vo forme Hotovosti na LTV účet), ostatné vlastnosti náhradných Nehnuteľností vrátane ich lokality a možnosti speňaženia môžu byť odlišné, čo v niektorých prípadoch môže predstavovať dodatočné riziko pre Majiteľov Dlhopisov. Tieto zmeny môžu v nepriaznivom prípade znamenať dodatočné riziko spomalenia výkonu záložného práva alebo v konečnom dôsledku nižšie uspokojenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov.

Riziko spojené s Agentom pre zabezpečenie

Záväzky Emitenta z Dlhopisov budú, okrem iného, zabezpečené záložným právom k Nehnuteľnostiam vo vlastníctve Záložcu a záložným právom na pohľadávky z LTV účtu. Majitelia Dlhopisov sú zastúpení Agentom pre zabezpečenie, ktorý je v postavení Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov v zmysle Zákona o dlhopisoch a tiež spoločného a nerozdielného veriteľa každého peňažného záväzku Emitenta voči každému a ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov vo vzťahu k Dlhopisom, pričom záložné právo je zriadené len v prospech Agentu pre zabezpečenie. Z týchto dôvodov Majitelia Dlhopisov nemôžu individuálne vykonávať záložné právo a svoje nároky z Dlhopisov musia uplatňovať tak, aby neohrozili právne účinky záložného práva.

Podmienky a Zmluva s agentom pre zabezpečenie obsahujú ustanovenia vymedzujúce pohľadávky, ktoré budú zabezpečené záložným právom a tiež ustanovenia o spôsobe a zásadách výkonu záložného práva zo strany Agentu pre zabezpečenie. Tieto ustanovenia môžu byť ďalej doplnené alebo spresnené aj v Záložných zmluvách alebo vyplývať z právneho poriadku, ktorým sa príslušné záložné právo riadi. Napríklad, Agent pre zabezpečenie sa musí pokúsiť dosiahnuť výťažok z predaja založených Nehnuteľností aspoň 90 % ich hodnoty podľa ostatného Ocenenia po dobu 180 dní, a až potom môže pristúpiť k predaju alebo povoliť predaj za nižšiu cenu. Tieto pravidlá majú za cieľ maximalizáciu výťažku z výkonu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami, ale môžu tiež spôsobiť, že výkon záložného práva sa môže predĺžiť, najmä v prípade nepriaznivého stavu trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite.

Riziko spojené s developerskou činnosťou na Nehnuteľnostiach

Nehnuteľnosti, ku ktorým bude zriadené záložné právo v prospech Agentu pre zabezpečenie, sú súčasťou portfólia Skupiny ImmoCap a nachádzajú sa v rôznych fázach povoľovacích konaní, pričom účastníkmi povoľovacích konaní sú aj tretie strany, ktorých záujmy môžu byť odlišné od záujmov Skupiny ImmoCap, čo môže viesť k časovým zdržaniam, k zmene parametrov projektu oproti pôvodným očakávaniam (napr. zmena konceptu, dizajnu či veľkosti projektu), či dokonca k nezískaniu potrebných povolení. Nepriaznivý postup v povoľovacích

konaniach projektov, ktorých Nehnutelnosti sú predmetom zabezpečenia, by mohol mať nepriaznivý vplyv na hodnotu založených Nehnutelností.

Na Nehnutelnostiach, ktoré sú založené alebo budú v prospech Agenta pre zabezpečenie založené v budúcnosti, môže prebiehať developerská činnosť, ktorá zahŕňa prípravu pozemkov na výstavbu, ale tiež samotnú výstavbu projektov. Všeobecné riziká spojené s developerskou činnosťou sú už opísané vyššie. Prípadné zlyhania pri developerskej činnosti, napríklad v dôsledku projektových chýb alebo chýb samotnej výstavby, môžu mať nepriaznivý vplyv na hodnotu založených Nehnutelností. Podobne samotná developerská činnosť na pozemkoch tvoriacich Nehnutelnosti môže za určitých okolností a v závislosti od fázy developmentu a stavu realitného trhu v danej lokalite znížiť ich hodnotu alebo obmedziť možnosti ich speňazenia.

3. ZODPOVEDNÉ OSOBY

Spoločnosť Immocap Finance I s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 55, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 56 349 394, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 179702/B, LEI: 097900CAKA0000273030 (ďalej len **Emitent**), zastúpená konateľom Ing. Martinom Šramkom a konateľkou Michaelou Ikrényi Lazarovou, vyhlasuje, že je zodpovedná za všetky informácie uvedené v Prospekte.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti, sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v celom Prospekte v súlade so skutočnosťou a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť význam Prospektu.

V Bratislave, dňa 27. augusta 2025.

Immocap Finance I s. r. o.



Meno: Ing. Martin Šramko
Funkcia: konateľ



Meno: Michaela Ikrényi Lazarová
Funkcia: konateľka

4. DOKUMENTY ZAHRNUTÉ PROSTREDNÍCTVOM ODKAZU

V Prospekte, konkrétne v bode 8.9 Prospektu „*Finančné informácie, týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta*“ a v bode 9.10 Prospektu „*Finančné informácie, týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa*“ sú formou odkazu zahrnuté nasledujúce informácie:

- (1) Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta k 31. decembru 2024 zostavená v súlade so SAS (<https://www.immocap.sk/dlhopisy/files/Immocap-emitent-auditovana-UZ-2024.pdf>);
- (2) Auditovaná individuálna účtovná závierka Ručiteľa k 31. decembru 2024 zostavená v súlade so SAS (<https://www.immocap.sk/dlhopisy/files/Immocap-rucitel-auditovana-UZ-2024.pdf>); a
- (3) Auditovaná individuálna účtovná závierka Ručiteľa k 31. decembru 2023 zostavená v súlade so SAS (<https://www.immocap.sk/dlhopisy/files/Immocap-rucitel-auditovana-UZ-2023.pdf>).

Všetky uvedené účtovné závierky sú k dispozícii v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://immocap.sk/dlhopisy>.

Informácie, ktoré sa nachádzajú na webovom sídle Emitenta, na ktoré sa Prospekt odvoláva, nie sú súčasťou Prospektu a neboli preskúmané ani schválené NBS, s výnimkou dokumentov, ktoré sa považujú za zahrnuté prostredníctvom odkazu, uvedené v tomto článku Prospektu.

5. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

- (1) Dokumenty bezplatne prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://immocap.sk/dlhopisy> do doby splatenia Dlhopisov:
- (i) Prospekt a jeho prípadné aktualizácie prostredníctvom dodatku/dodatkov k Prospektu (ďalej len **Dodatok/Dodatky k Prospektu**);
 - (ii) auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta k 31. decembru 2024 zostavená v súlade so SAS;
 - (iii) auditovaná individuálna účtovná závierka Ručiteľa k 31. decembru 2024 zostavená v súlade so SAS;
 - (iv) auditovaná individuálna účtovná závierka Ručiteľa k 31. decembru 2023 zostavená v súlade so SAS;
 - (v) spoločenská zmluva Emitenta;
 - (vi) zakladateľská zmluva vo forme notárskej zápisnice a stanov Ručiteľa;
 - (vii) Ručiteľské vyhlásenie;
 - (viii) oznamy pre Majiteľov Dlhopisov; a
 - (ix) zápisnice zo Schôdzí Majiteľov Dlhopisov emisie Dlhopisov.
- (2) Dokumenty, do písomnej formy ktorých je možné bezplatne nahliadnuť v pracovných dňoch od 9.00 hod. do 16.00 hod. v sídle Emitenta počas platnosti Prospektu:
- (i) zmluva s administrátorom a zmluva s agentom pre zabezpečenie (bez vedľajších dojednaní);
 - (ii) zmluva o vedení LTV účtu bez príloh obsahujúcich osobné údaje alebo iné prílohy, ktoré nie sú relevantné z pohľadu informovanosti Majiteľov Dlhopisov o podrobnostiach fungovania LTV účtu;
 - (iii) každá záložná zmluva a prípadné dodatky k nej; a
 - (iv) všetky ďalšie dokumenty, na ktoré sa v Prospekte odkazuje.

Emitent a Ručiteľ budú zverejňovať správy o výsledkoch svojho hospodárenia a svojej finančnej situácii a plniť si informačné povinnosti.

6. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

- (1) **Administrátor, Agent pre zabezpečenie a Kótačný agent.** Administrátorom, Agentom pre zabezpečenie a Kótačným agentom je spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a.s.
- (2) **Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov.** V Prospekte neboli použité informácie pochádzajúce od tretích strán a ani vyhlásenia pripisované určitej osobe ako znalcovi.
- (3) **Jazyk Prospektu.** Prospekt je vyhotovený a bude schválený NBS v slovenskom jazyku. Prospekt môže byť Emitentom preložený do iného jazyka. V prípade výkladových sporov medzi znením Prospektu v slovenskom jazyku a znením Prospektu preloženého do iného jazyka je rozhodujúce znenie Prospektu v slovenskom jazyku.
- (4) **Prehlásenie Emitenta.** Emitent neschválil vykonanie žiadneho iného vyhlásenia, ani poskytnutie akýchkoľvek iných informácií o Emitentovi alebo Dlhopisoch, než aké sú obsiahnuté v Prospekte. Na žiadne takéto iné vyhlásenia ani informácie sa nedá spoľahnúť v tom zmysle, že by boli schválené Emitentom ani, že je Emitent za takéto informácie zodpovedný. Poskytnutie Prospektu v ktorýkoľvek okamih neznamena, že informácie v ňom uvedené sú správne v ktoromkoľvek okamihu po dátume vyhotovenia Prospektu. Pokiaľ nie je uvedené inak, sú všetky informácie v Prospekte uvedené k dátumu vyhotovenia Prospektu.
- (5) **SAS.** Pokiaľ nie je uvedené inak, finančné údaje Emitenta a Ručiteľa zahrnuté prostredníctvom odkazu vychádzajú z ich účtovných závierok zostavených podľa slovenských účtovných štandardov (ďalej len SAS).
- (6) **Súhlasy.** Pred vydaním Dlhopisov získal Emitent všetky potrebné súhlasy, rozhodnutia a schválenia v zmysle právnych predpisov Slovenskej republiky a tiež v zmysle interných predpisov Emitenta.
- (7) **Štatutárny audítor Emitenta.** Individuálne účtovné závierky Emitenta k 31. decembru 2024, zostavené v súlade so SAS, overil audítor ProVera Consult, s.r.o., so sídlom Rusovská cesta 20, 851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka, IČO: 35 825 502, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 25443/B, licencia Úradu pre dohľad nad výkonom auditu (UDVA) č. 248.
- (8) **Štatutárny audítor Ručiteľa.** Individuálne účtovné závierky Ručiteľa k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023, zostavené v súlade so SAS, overil audítor ProVera Consult, s.r.o., so sídlom Rusovská cesta 20, 851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka, IČO: 35 825 502, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 25443/B, licencia Úradu pre dohľad nad výkonom auditu (UDVA) č. 248.
- (9) **Údaje overené audítorom.** Okrem údajov pochádzajúcich z auditovaných individuálnych účtovných závierok Emitenta a Ručiteľa sa v Prospekte nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu. Žiadny audítor neoveril Prospekt ako celok.
- (10) **Úverové a indikatívne ratingy.** Emitentovi ani Dlhopisom nebol pridelený rating spoločnosťou registrovanou podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 zo 16. septembra 2009 o ratingových agentúrach. Samostatné finančné hodnotenie Dlhopisov nebolo vykonané, a Dlhopisy preto nemajú samostatný rating, ani sa neočakáva, že Dlhopisom bude rating pridelený.
- (11) **Vedúci manažér.** Vedúcim manažérom je spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a.s., ktorá je zodpovedná za konečné umiestnenie Dlhopisov v Slovenskej republike.
- (12) **Výhľadové vyhlásenia.** Niektoré informácie v tomto Prospekte sa týkajú zámerov a plánov Emitenta alebo Ručiteľa alebo budúcich trendov, ktoré sa ich týkajú. Pri uvádzaní takýchto informácií pochádzajúcich z interných odhadov a analýz Emitent a/alebo Ručiteľ vynaložili všetku primeranú starostlivosť, avšak presnosť takýchto informácií Emitent ani Ručiteľ nemôžu zaručiť. Akékoľvek predpoklady a výhľady týkajúce sa budúceho vývoja Emitenta alebo Ručiteľa, ich finančnej situácie, podnikateľskej činnosti alebo postavenia na trhu nemožno pokladať za vyhlásenie či záväzný sľub Emitenta alebo Ručiteľa týkajúci sa budúcich udalostí alebo výsledkov, vzhľadom na to, že tieto budúce udalosti a výsledky závisia na okolnostiach a udalostiach, ktoré Emitent alebo Ručiteľ nemôžu úplne alebo sčasti ovplyvniť. Investori, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov by mali uskutočniť vlastnú analýzu akýchkoľvek vývojových trendov alebo výhľadov uvedených v tomto Prospekte a svoje investičné rozhodnutia založiť na výsledkoch takýchto samostatných analýz.
- (13) **Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi.** *Tento text je len zhrnutím určitých ustanovení slovenského práva týkajúcich sa vymáhania súkromnoprávných nárokov spojených s Dlhopismi voči Emitentovi. Toto zhrnutie nepopisuje vymáhanie nárokov voči Emitentovi podľa práva akéhokoľvek iného štátu. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu vyhotovenia*

Prospektu a môže podliehať následnej zmene (i s prípadnými retroaktívnymi účinkami). Informácie uvedené v tomto bode sú predložené len ako všeobecné informácie o právnej situácii. Investori by sa nemali spoliehať na informácie tu uvedené a odporúča sa im, aby posúdili otázky vymáhania súkromnoprávných záväzkov voči Emitentovi so svojimi právnymi poradcami.

Pre účely vymáhania akýchkoľvek súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi súvisiacich so zakúpením alebo v súvislosti s držaním Dlhopisov sú príslušné súdy Slovenskej republiky. Všetky práva a povinnosti Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov sa riadia slovenským právom. V dôsledku toho je len obmedzená (ak nie vylúčená) možnosť domáhať sa práv voči Emitentovi v konaní pred zahraničnými súdmi alebo podľa zahraničného práva.

V Slovenskej republike je priamo aplikovateľné Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1215/2012 z 12. decembra 2012 o právomoci a o uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach (prepracované znenie) (ďalej len **Nariadenie Brusel I (recast)**). Na základe Nariadenia Brusel I (recast) sú s určitými výnimkami uvedenými v tomto nariadení súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v členských štátoch EÚ, v občianskych a obchodných veciach vykonateľné v Slovenskej republike a naopak, súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v Slovenskej republike v občianskych a obchodných veciach sú vykonateľné v členských štátoch EÚ.

V prípadoch, kedy je pre účely uznania a výkonu cudzieho rozhodnutia vylúčená aplikácia Nariadenia Brusel I (recast), ale Slovenská republika uzavrela s určitým štátom medzinárodnú zmluvu o uznávaní a výkone súdnych rozhodnutí, je zabezpečený výkon súdnych rozhodnutí takéhoto štátu v súlade s ustanovením danej medzinárodnej zmluvy. Pri neexistencii takejto zmluvy môžu byť rozhodnutia cudzích súdov uznané a vykonané v Slovenskej republike za podmienok stanovených v zákone č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom, v znení neskorších predpisov. Podľa tohto zákona nemožno rozhodnutia justičných orgánov cudzích štátov vo veciach uvedených v ustanoveniach § 1 uvedeného zákona o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom, cudzie zmiery a cudzie notárske listiny (spoločne ďalej len cudzie rozhodnutia) uznať a vykonať, ak (i) rozhodnutá vec spadá do výlučnej právomoci orgánov Slovenskej republiky alebo orgán cudzieho štátu by nemal právomoc vo veci rozhodnúť, ak by sa na posúdenie jeho právomoci použili ustanovenia slovenského práva, alebo (ii) nie sú právoplatné alebo vykonateľné v štáte, v ktorom boli vydané, alebo (iii) nie sú rozhodnutím vo veci samej, alebo (iv) účastníkovi konania, voči ktorému sa má rozhodnutie uznať, bola postupom cudzieho orgánu odňatá možnosť konať pred týmto orgánom, najmä ak mu nebolo riadne doručené predvolanie alebo návrh na začatie konania; splnenie tejto podmienky súd neskúma, ak sa tomuto účastníkovi cudzie rozhodnutie riadne doručilo a účastník sa proti nemu neodvolal alebo ak tento účastník vyhlásil, že na skúmaní tejto podmienky netrvá, alebo (v) slovenský súd už vo veci právoplatne rozhodol alebo je tu skoršie cudzie rozhodnutie v tej istej veci, ktoré sa uznalo alebo spĺňa podmienky na uznanie alebo (vi) uznanie by sa priečilo slovenskému verejnému poriadku.

- (14) **Zaokrúhľovanie.** Niektoré hodnoty uvedené v Prospekte boli upravené zaokrúhlením, preto sa môžu hodnoty uvádzané pre rovnakú informačnú položku v rôznych tabuľkách mierne líšiť a hodnoty uvádzané ako súčty v niektorých tabuľkách nemusia byť aritmetickým súčtom hodnôt, ktoré súčtom predchádzajú.

7. UPOZORNENIA A OBMEDZENIA

- (1) **Dôležité upozornenia ohľadom spoľahlivosti a aktuálnosti údajov.** Emitent potvrdil Vedúcemu manažérovi, že Prospekt obsahuje všetky informácie, ktoré sú (v rámci emisie, ponuky a predaja Dlhopisov) podstatné; že takéto informácie sú vo všetkých podstatných ohľadoch pravdivé a presné a nie sú v žiadnom podstatnom ohľade zavádzajúce; že akékoľvek názory, predpovede alebo zámery vyjadrené v Prospekte sú čestné, resp. uskutočnené čestným spôsobom a nie sú zavádzajúce v žiadnom podstatnom ohľade; že v tomto Prospekte nie je opomenutá žiadna podstatná skutočnosť potrebná na to, aby takéto informácie, názory, predpovede alebo zámery (v súvislosti s emisiou, ponukou a predajom Dlhopisov) neboli zavádzajúce v žiadnom podstatnom ohľade; a že boli vykonané všetky náležité šetrenia na overenie týchto skutočností.

Žiadna osoba nie je v súvislosti s Emitentom, emisiou, ponukou alebo predajom Dlhopisov oprávnená poskytnúť akékoľvek informácie alebo urobiť akékoľvek vyjadrenie, ktoré nie je obsiahnuté v tomto Prospekte alebo v inom verejne dostupnom dokumente. Ak sa takéto informácie alebo vyjadrenie poskytnú alebo urobia, nemožno sa na ne spoliehať ako na schválené Emitentom alebo Vedúcim manažérom a Emitent ani Vedúci manažér z takýchto informácií alebo vyjadrení na seba nepreberajú žiadnu zodpovednosť.

Vedúci manažér neschválil, resp. nezávisle neoveroval celý alebo časť Prospektu a neposkytuje žiadne vyhlásenie alebo záruku ani nepreberá akúkoľvek zodpovednosť za presnosť alebo úplnosť informácií obsiahnutých v tomto Prospekte. Poskytnutie Prospektu, ani ponúkание, predaj alebo doručenie akéhokoľvek Dlhopisu za žiadnych okolností neznamená ani neposkytuje záruku, že informácie obsiahnuté v tomto Prospekte sú pravdivé a presné po dátume Prospektu (resp. dátume jeho aktualizácie) alebo že nedošlo k žiadnej nepriaznivej zmene alebo akejkolvek udalosti, ktorá by mohla zapríčiniť akúkoľvek nepriaznivú zmenu vo vyhliadkach alebo finančnej alebo obchodnej pozícii Emitenta od dátumu Prospektu (resp. dátumu jeho aktualizácie), alebo že akékoľvek iné informácie poskytnuté v tejto súvislosti sú pravdivé a presné kedykoľvek po dátume, kedy boli poskytnuté.

Vedúci manažér nemá žiadnu povinnosť skúmať finančnú situáciu alebo iné záležitosti Emitenta alebo poskytnúť poradenstvo akémukoľvek investorovi do Dlhopisov o akýchkoľvek informáciách, o ktorých sa dozvedel.

Informácie uvedené v článkoch Prospektu 14. „*Základný popis zdaňovania v Slovenskej republike*“ a 6. „*Všeobecné informácie*“ – bod (13) „*Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi*“ sú uvedené iba ako všeobecné a nie vyčerpávajúce informácie vychádzajúce zo stavu legislatívy k dátumu Prospektu. Potenciálni investori do Dlhopisov by sa mali spoliehať výhradne na vlastnú analýzu faktorov uvedených v týchto častiach Prospektu a na svojich vlastných právnych, daňových a iných odborných poradcov. Prípadným zahraničným investorom do Dlhopisov sa odporúča konzultovať so svojimi právnymi a inými poradcami ustanovenia príslušných právnych predpisov, najmä ohľadom devízovej regulácie a daňových predpisov Slovenskej republiky, krajiny, ktorej sú rezidentmi a prípadne iných relevantných štátov, ako aj ohľadom každej relevantnej medzinárodnej dohody a ich dopad na konkrétne investičné rozhodnutie.

- (2) **Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a ponuky Dlhopisov.** Rozširovanie Prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené právnymi predpismi. Prospekt bol schválený iba NBS pre účely verejnej ponuky Dlhopisov v Slovenskej republike a prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy. Dlhopisy nie sú a nebudú registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym či iným orgánom iného štátu. Ponuka Dlhopisov v ktoromkoľvek inom štáte je preto možná iba v rozsahu, v akom sa pre takú ponuku nepožaduje schválenie alebo notifikácia Prospektu, a zároveň musia byť splnené všetky ďalšie podmienky podľa právnych predpisov daného štátu.

Osobitne, Dlhopisy nie sú a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933, a preto nesmú byť ponúkané, predávané, ani akokoľvek poskytované na území Spojených štátov amerických alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických inak, ako na základe výnimky z registračných povinností podľa uvedeného zákona alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha. Osoby, ktorým sa dostane Prospekt do rúk, sú povinné oboznámiť sa so všetkými vyššie uvedenými obmedzeniami, ktoré sa na ne môžu vzťahovať, a takéto obmedzenia dodržiavať. Prospekt sám o sebe nepredstavuje ponuku na predaj, ani výzvu na zadávanie ponúk ku kúpe Dlhopisov v akomkoľvek štáte.

U každej osoby, ktorá nadobúda Dlhopisy, sa bude mať za to, že vyhlásila a súhlasí s tým, že (i) táto osoba je uzrozumená so všetkými príslušnými obmedzeniami týkajúcimi sa ponuky a predaja Dlhopisov, ktoré sa na ňu a príslušný spôsob ponuky či predaja vzťahujú, (ii) táto osoba ďalej neponúkne na predaj a ďalej nepredá Dlhopisy bez toho, aby boli dodržané všetky príslušné obmedzenia, ktoré sa na takúto osobu a príslušný spôsob ponuky a predaja vzťahujú a (iii) predtým, ako by Dlhopisy mala ďalej ponúknuť alebo ďalej predáť, táto osoba bude kupujúcich informovať o tom, že ďalšie ponuky alebo predaj Dlhopisov môžu podliehať v rôznych štátoch zákonným obmedzeniam, ktoré je nutné dodržiavať.

Okrem vyššie uvedeného Emitent žiada všetkých nadobúdateľov Dlhopisov, aby dodržiavali ustanovenia všetkých príslušných právnych predpisov (vrátane právnych predpisov Slovenskej republiky), kde budú distribuovať, sprístupňovať alebo inak dávať do obehu Prospekt, vrátane prípadných Dodatkov k Prospektu alebo iný ponukový alebo propagačný materiál alebo informácie súvisiace s Dlhopismi, a to vo všetkých prípadoch na vlastné náklady a bez ohľadu na to, či Prospekt alebo Dodatky k Prospektu alebo iný ponukový alebo propagačný materiál alebo informácie s Dlhopismi súvisiace budú zachytené v písomnej alebo elektronickej alebo inej nehmotnej podobe.

- (3) **Osobitné obmedzenia týkajúce sa MiFID II.** Prospekt obsahuje základné údaje o analýze cieľového trhu pre Dlhopisy a vhodnosť kanálov na distribúciu Dlhopisov. Akákoľvek osoba, ktorá následne predáva alebo odporúča Dlhopisy (ďalej len **Distribútor**) by mala vziať do úvahy túto analýzu cieľového trhu. Každý Distribútor, ktorý podlieha pravidlám smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi, ktorou sa mení smernica 2002/92/ES a smernica 2011/61/EÚ 2014/65/EÚ, vrátane všetkých jej vykonávacích predpisov a implementácií do príslušného národného práva (ďalej len **MiFID II**) je zodpovedný za vykonanie svojej vlastnej analýzy cieľového trhu v súvislosti s Dlhopismi (buď prijatím alebo vylepšením posúdenia cieľového trhu) a určenie vlastných vhodných distribučných kanálov.
- (4) **Samostatné posúdenie investormi.** Potenciálny investor do Dlhopisov si musí sám podľa svojich pomerov (alebo v spolupráci so svojimi poradcami) určiť vhodnosť investície do Dlhopisov. Každý investor by mal predovšetkým:
- mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, posúdenie výhod a rizík investície do Dlhopisov a zhodnotenie informácií obsiahnutých v tomto Prospekte a jeho prípadných dodatkoch (nech už sú tieto informácie uvedené vo vyššie uvedených dokumentoch priamo alebo odkazom);
 - mať znalosti o primeraných analytických nástrojoch na ocenenie investícií do Dlhopisov a mať k nim prístup a byť schopný posúdiť vplyv investícií do Dlhopisov na svoju finančnú situáciu a/alebo na svoje celkové investičné portfólio, a to vždy v kontexte svojej konkrétnej finančnej situácie;
 - mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká spojené s investíciami do Dlhopisov vrátane možného kolísania hodnoty Dlhopisov;
 - úplne rozumieť podmienkam Dlhopisov, údajom uvedeným v tomto Prospekte a byť oboznámený so správaním, či vývojom akéhokoľvek príslušného ukazovateľa alebo finančného trhu;
 - byť schopný vyhodnotiť (buď sám alebo s pomocou finančného poradcu) možné scenáre ďalšieho vývoja ekonomiky, úrokových sadzieb alebo iných faktorov, ktoré môžu mať vplyv na jeho investíciu a na jeho schopnosť niesť možné riziká.
- (5) **Schválenie Prospektu.** Pokiaľ nie je uvedené inak, sú všetky informácie v Prospekte uvedené k dátumu jeho vyhotovenia. Prospekt môže byť aktualizovaný v zmysle článku 23 Nariadenia o prospekte formou dodatku k Prospektu. V zmysle príslušných právnych predpisov podlieha dodatok k Prospektu schváleniu NBS a následnému zverejneniu, rovnako ako samotný Prospekt.
- NBS schválila Prospekt ako dokument, ktorý spĺňa normy úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti uvedené v Nariadení o prospekte. Takéto schválenie by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta, Ručiteľa ani za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Prospektu. Prospekt neobsahuje všetky riziká spojené s investovaním do Dlhopisov, aj keď sa Emitent nazdáva, že uviedol všetky významné riziká týkajúce sa investovania do Dlhopisov. Potenciálni investori by mali samostatne posúdiť vhodnosť investovania do Dlhopisov.**
- (6) **Ukazovateľ GDV.** Skupina ImmoCap používa nasledovný ukazovateľ zahrnutý v tomto Prospekte:
- (a) **Hrubá hodnota výstavby (GDV)** je odhadovaná konečná hodnota projektu určená externými znalcami a/alebo manažmentom Ručiteľa za predpokladu, že je stavba dokončená a plne prenajatá v prípade komerčnej nehnuteľnosti a kompletne predaná v prípade rezidenčnej nehnuteľnosti.

Vychádza z výhľadov a predpokladov znalca alebo manažmentu Ručiteľa ohľadne maximálne dosiahnuteľných nájmov a výnosov po uplynutí obdobia bez nájomcov a nájomných stimulov v prípade komerčných nehnuteľností a predpokladov znalca alebo manažmentu Ručiteľa ohľadom maximálne dosiahnuteľnej predajnej ceny v prípade rezidenčných projektov.

- (7) **Úplnosť Prospektu.** Prospekt musí byť čítaný spolu so všetkými Dodatkami k Prospektu a dokumentmi a údajmi, ktoré sú do Prospektu zahrnuté prostredníctvom odkazov (pozri článok 4. Prospektu „*Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu*“).
- (8) **Žiadne investičné odporúčanie.** Prospekt ani akékoľvek finančné informácie poskytnuté ohľadom emisie Dlhopisov neslúžia na poskytnutie základu pre kreditné alebo iné hodnotenie Emitenta alebo Dlhopisov. Prospekt nepredstavuje ponuku alebo výzvu na upisovanie alebo nákup Dlhopisov a nemá byť považovaný za odporúčanie Emitenta a Vedúceho manažéra alebo ktoréhokoľvek z nich, aby akýkoľvek čitateľ Prospektu upísal alebo kúpil Dlhopisy. Každý príjemca Prospektu by mal vykonať vlastné preskúmanie a posúdenie podmienok (finančných alebo iných) Emitenta potrebných na uskutočnenie investičného rozhodnutia ohľadom Dlhopisov.

8. INFORMÁCIE O EMITENTOVI

8.1 ŠTATUTÁRNI AUDÍTORI

Individuálna účtovná závierka Emitenta k 31. decembru 2024 zostavená v súlade so SAS overila spoločnosť ProVera Consult, s.r.o., so sídlom Rusovská cesta 20, 851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka, IČO: 35 825 502, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 25443/B, licencia Úradu pre dohľad nad výkonom auditu (UDVA) č. 248. Výrok audítora k tejto účtovnej závierke bol bez výhrad.

8.2 INFORMÁCIE O EMITENTOVI

História a vývoj Emitenta

Emitent Immocap Finance I s. r. o. je účelovou spoločnosťou založenou na účely vydávania dlhopisov a jeho podnikateľské aktivity budú obmedzené na poskytovanie vnútro-skupinového financovania v rámci spoločností patriacich do Skupiny Immocap.

Skupina Immocap znamená Emitenta, Ručiteľa a akúkoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel vo výške 50 a viac % na základnom imaní alebo hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby (ďalej len **Skupina Immocap**). Pod Skupinu Immocap nespádajú (jednotlivo alebo spoločne) vlastníci Emitenta ani Ručiteľa.

Základné údaje o Emitentovi

Obchodné meno:	Immocap Finance I s. r. o. (do 19. augusta 2025 pod pôvodným názvom BS SPV 20 s. r. o.)
Miesto registrácie:	Slovenská republika, obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 179702/B
IČO:	56 349 394
LEI:	097900CAKA0000273030
Vznik Emitenta:	Emitent vznikol 4. júla 2024 zápisom do Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III.
Doba trvania:	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Emitent bol založený ako spoločnosť s ručením obmedzeným zakladateľskou listinou z 18. júna 2024. Aktuálne znenie spoločenskej zmluvy je z 11. augusta 2025. Emitent nemá vydané stanovky spoločnosti.
Základné imanie:	5 000 EUR
Právna forma a právny poriadok:	Spoločnosť s ručením obmedzeným založená a existujúca podľa práva Slovenskej republiky
Sídlo:	Mlynské Nivy 55, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika
Webové sídlo Emitenta:	https://immocap.sk/
Telefónne číslo:	+421 918 118 800
Predmet činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v článku 2. Predmet podnikania spoločenskej zmluvy Emitenta (predmet podnikania bližšie v časti Prospektu 8.3 „Prehľad podnikateľskej činnosti Emitenta“).

Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Emitent vykonáva svoju činnosť:

Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä, nie však výlučne nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení):

- zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov;
- zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov; a
- zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), v znení neskorších predpisov.

Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Emitenta

Emitent nie je ku dňu vyhotovenia Prospektu platobne neschopný, ani k tomuto dňu neeviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb. Od dátumu zostavenia individuálnej auditovanej účtovnej závierky Emitenta k 31. decembru 2024 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Emitenta. K dátumu vyhotovenia Prospektu neudelila Emitentovi na jeho žiadosť alebo v spolupráci s ním ratingové hodnotenie žiadna ratingová agentúra.

8.3 PREHEAD PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI EMITENTA

Hlavné činnosti Emitenta

Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie úverov a poskytovanie pôžičiek alebo iných foriem financovania spriazneným spoločnostiam v Skupine Immocap. Emitent je účelová projektová spoločnosť založená najmä za účelom vydania dlhopisov na financovanie Projektu Istropolis, prípadne iných projektov v rámci Skupiny Immocap.

Projekt Istropolis

Projekt Istropolis predstavuje projekt celomestského významu, ktorý vďaka modernému urbanizmu premení Trnavské mýto v Bratislave a doteraz prestupnú stanicu zmení na destináciu. Dominantou projektu bude kultúrno-spoločenská hala vhodná na organizáciu podujatí, doplnená bývaním, priestormi na prácu a verejnými priestranstvami. Vďaka využitiu vyspelých technológií a projektovému dizajnu sa Projekt Istropolis zaradí medzi významné projekty v strednej Európe z pohľadu ESG kritérií, ktoré kladú dôraz na udržateľnosť, spoločenskú zodpovednosť a transparentné riadenie. Projekt Istropolis prinesie 9 nových budov, 2 námestia, vnútroblokový park, cyklotrasy, zónu bez áut, špičkovú kultúrno-spoločenskú halu pre 3 tisíc ľudí, 600 nových bytov, energeticky efektívne kancelárie pre 5 tisíc zamestnancov, nové prevádzky, reštaurácie a ďalšie služby.

Výnimočnosť Projektu Istropolis spočíva v sofistikovanom prepojení kvalitnej svetovej architektúry s inovátívnymi riešeniami v oblasti energetickej efektívnosti a nadštandardným prístupom k environmentálnym aspektom. Na návrhu sa autorsky podieľajú renomované štúdiá – holandské KCAP a nemecké Cityföörster, ktoré pri rozpracovaní projektu lokálne podporuje slovenský ateliér Pantograph. Urbanisticko-krajinársky koncept vznikol v spolupráci holandského KCAP a slovensko-britského štúdia Marko & Placemakers, ktoré je tiež autorom pôvodnej vízie Trnavského mýta. Architektonická podoba Projektu Istropolis odráža snahu architektov o citlivý prístup ku kultúrnej tradícii miesta, ako aj k samotnému Trnavskému mýtu.

Vybrané pozemky tohto projektu budú predmetom zabezpečenia Dlhopisov.

Hlavné trhy

Vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti Emitent ako taký nesúťažá na žiadnom trhu a nemá žiadne relevantné trhové podiely a postavenie.

Štruktúra a očakávané financovanie Emitenta

Okrem vydávania dlhopisov Emitent neplánuje prijímanie úverov alebo získavanie iného financovania.

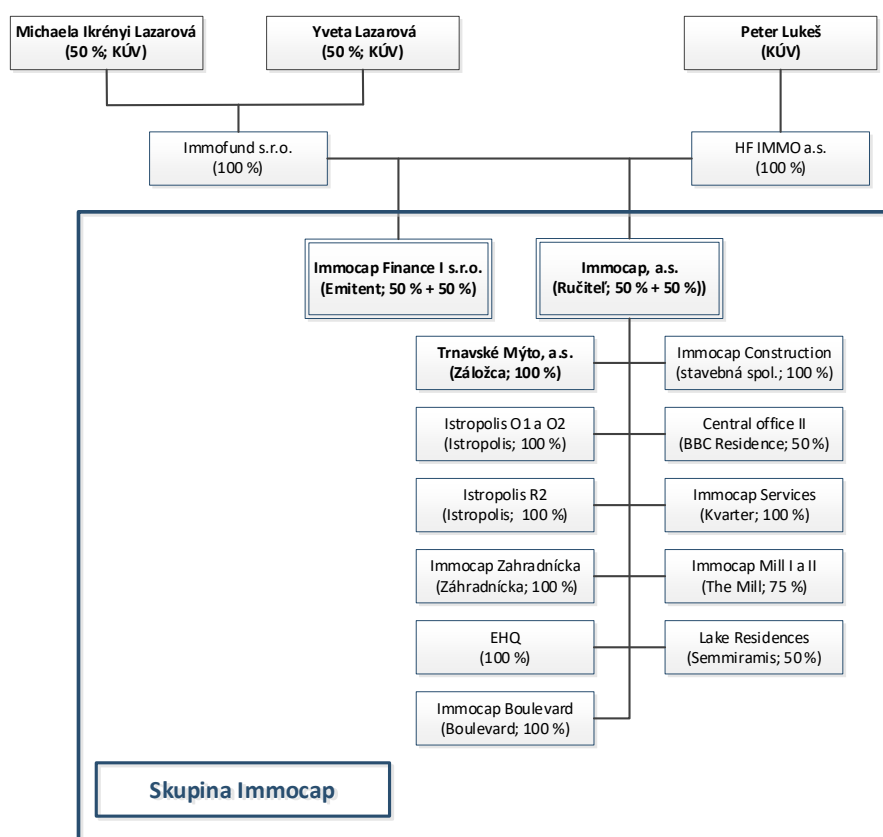
8.4 ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA

Pozícia Emitenta v skupine

Emitent má dvoch spoločníkov, ktorí vlastnia 50 % obchodný podiel v Emitentovi, a to (i) spoločnosť HF IMMO a.s., so sídlom Dominikánské námestí 656/2, Brno – mesto, 602 00 Brno, Česká republika, IČO: 143 59 812, zapísanú v Obchodnom registri vedenom Krajským súdom v Brne, oddiel: B, vložka č. 8690 (ďalej len **HF IMMO a.s.**) a (ii) spoločnosť Immofund s.r.o., so sídlom Rusovská cesta 1, 851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka, IČO: 51 441 136, zapísanú v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 129479/B (ďalej len **ImmoFund s.r.o.**).

Organizačná štruktúra skupiny

Nižšie je uvedená zjednodušená organizačná štruktúra Skupiny ImmoCap a začlenenie Emitenta a Ručiteľa v nej s vyznačením podielu na základnom imaní a hlasovacích právach. Vo všetkých spoločnostiach Skupiny ImmoCap je výška podielu na základnom imaní totožná s podielom na hlasovacích právach.



Poznámka:

Ilustračný obrázok, akcionári Ručiteľa, najvýznamnejšie dcérske spoločnosti Ručiteľa, podiely Ručiteľa v nich a názvy projektov, postavenie Emitenta v rámci Skupiny ImmoCap

Závislosť Emitenta od subjektov zo skupiny

Emitent je závislý od svojich spoločníkov a tiež od spoločnosti ImmoCap, a.s. (Ručiteľ), čo je dané skutočnosťou, že Ručiteľ a spoločníci Emitenta sú vlastními rovnakými osobami. Konečnými užívateľmi výhod a ovládajúcimi osobami Emitenta a Ručiteľa sú Michaela Ikrényi Lazarová, Yveta Lazarová a Peter Lukeš.

Emitent bol založený za účelom vydávania Dlhopisov a poskytovania pôžičiek a úverov subjektom zo Skupiny ImmoCap, najmä na financovanie Projektu Istropolis, prípadne iných projektov v rámci Skupiny ImmoCap. Schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky bude významne ovplyvnená schopnosťou Skupiny ImmoCap plniť svoje povinnosti voči Emitentovi, čo vytvára významnú závislosť zdrojov príjmov Emitenta na daných členoch Skupiny ImmoCap a ich hospodárskych výsledkoch.

8.5 INFORMÁCIE O TRENDCH

Od dátumu poslednej auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 31. decembru 2024 zostavenej v súlade so SAS nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhládok Emitenta alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii, obchodnej situácii alebo vyhládkach Emitenta s výnimkou možného negatívneho dopadu vysokej inflácie na Slovensku, rastúcim úrokovým sadzbám a rastúcim cenám vstupov potrebných na výstavbu projektov Skupiny ImmoCap na finančnú situáciu a hospodárenie Emitenta, pričom tento dopad môže byť významný a negatívny. Za trendy, neistoty, požiadavky, záväzky alebo udalosti, ktoré by bolo možné rozumne považovať za majúce dopad na vyhládok Emitenta v aktuálnom finančnom roku, Emitent považuje aj všetky potenciálne riziká a významné a negatívne dopady súvisiace s vojnou na Ukrajine, rastúcimi bariérami a narušeniami v oblasti medzinárodného obchodu a dodávateľských reťazcov a hroziaca obchodná vojna medzi USA a Európskou úniou, s vysokou infláciou na Slovensku, rastúcimi úrokovými sadzbami a rastúcimi cenami vstupov potrebných na výstavbu projektov Skupiny ImmoCap.

8.6 PROGNOZY ALEBO ODHADY ZISKU

Emitent nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v tomto Prospekte neuvádza.

8.7 SPRÁVNE, RIADIACE A DOZORNÉ ORGÁNY

Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacim orgánom Emitenta sú konatelia. Najvyšším orgánom Emitenta je valné zhromaždenie, ktorého pôsobnosť vykonávajú spoločníci.

Členovia riadiacich a dozorných orgánov

Valné zhromaždenie Emitenta

Valné zhromaždenie spoločníkov je najvyšším orgánom Emitenta. Do pôsobnosti valného zhromaždenia patrí schválenie konaní urobených osobami konajúcimi v mene Emitenta pred jeho vznikom, schvaľovanie riadnej alebo mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky a rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát, schvaľovanie stanov a ich zmien, rozhodovanie o zmene spoločenskej zmluvy, rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade, vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov, vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie prokuristov, vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie členov dozornej rady, vylúčenie spoločníka podľa § 113 a § 121 Obchodného zákonníka a rozhodovanie o podaní návrhu podľa § 149 Obchodného zákonníka, rozhodovanie o zrušení Emitenta alebo zmene právnej formy, rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo zmluvy o predaji časti podniku, schvaľovanie akýchkoľvek transakcií Emitenta s jeho spriaznenými osobami okrem transakcií v bežnom obchodnom styku, schvaľovanie zakladania dcérskych spoločností, podieľanie sa na založení dcérskych spoločností, akékoľvek transakcie Emitenta s podielmi v dcérskych spoločnostiach, t. j. vo vzťahu k akejkoľvek obchodnej spoločnosti, v ktorej bude mať Emitent majetkovú účasť, schvaľovanie celkovej výšky úverov a pôžičiek, ktoré Emitent plánuje poskytnúť alebo sprostredkovať vrátane schvaľovania podmienok poskytnutia / sprostredkovania, schvaľovanie tvorby a použitia kapitálových fondov spoločnosti a ďalšie otázky, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zveruje zákon, spoločenská zmluva alebo stanovы Emitenta.

Konatelia Emitenta

Konatelia sú štatutárnym orgánom Emitenta. V mene Emitenta je oprávnený konať a podpisovať každý konateľ samostatne. Konateľov vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie Emitenta. Konateľom môže byť len fyzická osoba.

Konateľmi Emitenta sú nasledovné osoby:

Meno	Rok zvolenia
Ing. Martin Šramko	2025
Michaela Ikrényi Lazarová	2025

Konatelia sú vymenovaní na dobu neurčitú. Kontaktnou adresou konateľov je sídlo Emitenta.

Konflikty záujmov správnych, riadiacich a dozorných orgánov

Emitent si nie je vedomý žiadneho možného stretu záujmov medzi povinnosťami konateľov vo vzťahu k Emitentovi a ich súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

8.8 SPOLOČNÍCI

Spoločníci Emitenta

V nasledujúcej tabuľke sú uvedení spoločníci Emitenta:

Názov spoločnosti	Podiel na základnom imaní	Hlasovacie práva
Immofund s.r.o.	50,00 %	50,00 %
HF IMMO a.s.	50,00 %	50,00 %
Spolu	100,00 %	100,00 %

Ovládanie Emitenta

Charakter ovládania Emitenta zo strany jeho spoločníkov vyplýva z práv a povinností spoločníkov spojených s obchodnými podielmi v rozsahu a spôsobom uvedeným v spoločenskej zmluve Emitenta a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisoch. Kontrolné mechanizmy vykonávania práv a povinností spoločníkov Emitenta a ďalších ovládajúcich osôb a opatrenia na zabezpečenie eliminácie zneužitia týchto práv vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

Dohody, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Emitentom

Emitentovi nie sú známe žiadne mechanizmy ani dohody, ktoré by mohli viesť k zmene ovládania nad Emitentom.

8.9 FINANČNÉ INFORMÁCIE, TÝKAJÚCE SA AKTÍV A ZÁVÄZKOV, FINANČNEJ SITUÁCIE A ZISKOV A STRÁT EMITENTA

Emitent vypracoval auditovanú individuálnu účtovnú závierku k 31. decembru 2024, zostavenú v súlade so SAS. Správa audítora tvorí súčasť tejto účtovnej závierky Emitenta. Finančné údaje Emitenta sú dostupné v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://immocap.sk/dlhopisy>.

8.10 SÚDNE A ROZHODCOVSKÉ KONANIA

Emitent nikdy nebol účastníkom žiadneho správneho, súdneho alebo rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný vplyv na finančnú situáciu alebo ziskovosť Emitenta a Emitent nemá vedomosť o tom, že by takéto konanie prebiehalo alebo mohlo hroziť.

8.11 VÝZNAMNÁ ZMENA FINANČNEJ SITUÁCIE EMITENTA

Odo dňa zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta zostavenej k 31. decembru 2024 v súlade so SAS nenastali žiadne významné zmeny alebo skutočnosti vo finančnej alebo v obchodnej situácii Emitenta.

8.12 VÝZNAMNÉ ZMLUVY

Ku dňu vyhotovenia Prospektu nemá Emitent uzavretú žiadnu významnú zmluvu.

Predpokladá sa, že Emitent uzatvorí s niektorými spoločnosťami zo Skupiny ImmoCap zmluvy o pôžičke, resp. úvere alebo iné zmluvy obdobného charakteru, na základe ktorých im poskytne časť alebo celý výťažok z emisie Dlhopisov formou úročenej pôžičky, resp. úveru, resp. inej finančnej odplaty. Okrem uvedeného neeviduje zmluvy uzatvorené mimo zvyčajného výkonu činnosti Emitenta, ktoré by mohli ovplyvniť schopnosť Emitenta splniť si svoje záväzky voči Majiteľom Dlhopisov.

9. INFORMÁCIE O RUČITEĽOVI

9.1 ŠTATUTÁRNI AUDÍTORI

Individuálne účtovné závierky Ručiteľa k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 zostavené v súlade so SAS overila spoločnosť ProVera Consult, s.r.o., so sídlom Rusovská cesta 20, 851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka, IČO: 35 825 502, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 25443/B, licencia Úradu pre dohľad nad výkonom auditu (UDVA) č. 248. Výroky audítora k týmto účtovným závierkam boli bez výhrad.

9.2 INFORMÁCIE O RUČITEĽOVI

História a vývoj Ručiteľa

Spoločnosť Immocap, a.s. (**Ručiteľ**) je holdingovou spoločnosťou Skupiny Immocap, ktorá sa zameriava na investície v oblasti nehnuteľností (real estate).

Základné údaje o Ručiteľovi

Obchodné meno:	Immocap, a.s.
Miesto registrácie:	Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 3633/B
IČO:	35 944 536
LEI:	213800MU6RJ6Z933W568
Vznik Ručiteľa:	Ručiteľ vznikol 8. júla 2005 zápisom do Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III.
Doba trvania:	Ručiteľ bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Ručiteľ bol založený ako akciová spoločnosť zakladateľskou zmluvou vo forme notárskej zápisnice N 304/2005, Nz 29882/2005, NCRls 29467/2005 z 29. júna 2005. Aktuálne úplné znenie stanov je zo 16. júla 2025.
Základné imanie:	1 000 000 EUR
Právna forma a právny poriadok:	akciová spoločnosť podľa slovenského práva
Sídlo:	Mlynské nivy 55, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika
Telefónne číslo:	+421 918 118 800
Predmet činnosti:	Ručiteľ je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Ručiteľa je uvedený v článku II. Predmet podnikania stanov Ručiteľa (predmet podnikania bližšie v časti Prospektu 9.3 „ <i>Prehľad podnikateľskej činnosti Ručiteľa</i> “).
Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Ručiteľ vykonáva svoju činnosť:	Ručiteľ vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä, nie však výlučne nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení): – zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov; – zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov; a – zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), v znení neskorších predpisov.

Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa

Ručiteľ nie je ku dňu vyhotovenia Prospektu platobne neschopný, ani k tomuto dňu neeviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb, ktoré sú po dátume splatnosti. Od dátumu zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2024 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa. K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu neudelila Ručiteľovi na žiadosť Ručiteľa alebo v spolupráci s ním ratingové hodnotenie žiadna ratingová agentúra.

9.3 PREHĽAD PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI RUČITEĽA

Hlavné činnosti Ručiteľa

Ručiteľ pôsobí na realitnom trhu v Slovenskej republike. Hlavným predmetom činnosti Ručiteľa sú činnosti v oblasti developментu nehnuteľností.

Hlavné trhy

Ručiteľ a Skupina Immocap pôsobia na realitnom trhu v Slovenskej republike.

Štruktúra a očakávané financovanie Ručiteľa

Ručiteľ je financovaný z vnútro-skupinových pôžičiek, úverov a z podielov na zisku. Ku dňu zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024 nemal Ručiteľ žiadne externé financovanie poskytnuté tretími stranami s výnimkou financovania od spriaznených osôb a financovania v rámci Skupiny Immocap a bankového úveru na financovanie jedného z projektov Ručiteľa.

Stratégia financovania Skupiny Immocap a jej hlavným pilierom je udržateľná úroveň dlhového financovania voči hodnote projektov a zároveň správne nastavenie finančných inštrumentov zladené s charakterom aktíva, napr. splatnosť investície je načasovaná so životnosťou projektu. Skupina Immocap pri všetkých projektoch využíva financovanie bánk doplnené vlastným a externým kapitálom a reinvestovaním ziskov z predchádzajúcich projektov. Hlavné príjmy Skupiny Immocap tvoria príjmy z nájmu a predaja kancelárskych priestorov a predaja bytov v dokončených projektoch a projektoch vo výstavbe.

Likvidita Skupiny Immocap je zabezpečená (i) vlastným disponibilným kapitálom, (ii) kapitálom a ziskom z aktuálnych rezidenčných projektov vo výstavbe, (iii) kancelárskymi projektmi poskytujúcimi priebežnú voľnú hotovosť, (iv) externým financovaním na pokrytie developerských nákladov, (v) vlastným kapitálom v rezerve a (vi) dlhopismi (ak budú vydané). Likvidita Skupiny Immocap je sledovaná na pravidelnej báze prostredníctvom plánovania skupinových peňažných tokov berúc do úvahy všetky záväzky Skupiny Immocap voči všetkým záujmovým stranám.

Snahou Skupiny Immocap je dosahovať stabilitu prostredníctvom mixu z hľadiska diverzifikácie v rámci (i) segmentov nehnuteľností, v ktorých vlastní aktíva a zároveň (ii) kontinuity projektov, kde Skupina Immocap vlastní aktíva, generujúce priebežný zisk.

Skupina Immocap ako celok je k dátumu Prospektu schopná financovať svoju činnosť a žiadna spoločnosť Skupiny Immocap nie je platobne neschopná.

9.4 ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA

Pozícia Ručiteľa v skupine

Ručiteľ je materskou spoločnosťou spoločností patriacich pod Skupinu Immocap s výnimkou Emitenta.

Organizačná štruktúra skupiny

Organizačná štruktúra Skupiny Immocap je uvedená v časti 8.4 Prospektu.

Závislosť Ručiteľa od subjektov zo skupiny

Ručiteľ je priamo závislý od svojich akcionárov, a to spoločností (i) HF IMMO a.s. a (ii) Immofund s.r.o. Vlastníkom spoločnosti HF IMMO a.s. je Peter Lukeš. Vlastníkmi spoločnosti Immofund s.r.o. sú Michaela Ikrényi Lazarová a Yveta Lazarová.

Charakter ovládania Ručiteľa zo strany jeho akcionára vyplýva z práv a povinností akcionára spojených s akciami v rozsahu a spôsobom uvedeným v zakladateľskej zmluve Ručiteľa a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisoch. Kontrolné mechanizmy vykonávania práv a povinností akcionárov Ručiteľa a ďalších ovládajúcich osôb a opatrenia na zabezpečenie eliminácie zneužitia týchto práv vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

9.5 POPIS SKUPINY IMMOCAP

História a vývoj Skupiny Immocap

Skupina Immocap vznikla pred viac ako 30 rokmi s víziou vytvoriť s pomocou kvalitného tímu ľudí spoločnosť, ktorá pomôže definovať novú tvár hlavného mesta Slovenska.

Skupina Immocap bola dôležitým partnerom pri vzniku biznisovej zóny na Plynárenskej ulici s projektmi BBC III, IV a V, na čo nadviazal projekt Central, ktorý spojil nákupné centrum s kancelárskymi a hotelom do ekologicky unikátneho projektu s certifikáciou LEED.

Náročné obdobie v čase pandémie COVID-19 prekonala Skupina Immocap úspešným dokončením kancelárskej budovy Lakeside Park 02 s plnou obsadenosťou už v čase kolaudácie. Schopnosť pristupovať k tvorbe mesta s dlhodobou víziou sa ukázala ako kľúčová aj na bulvári Mlynské nivy. Projekty Skupiny Immocap ako The Mill alebo rezidenčný dom Millhaus sú v samom srdci budúceho 15-minútového mesta na Mlynských nivách.

Veľký potenciál vidí Skupina Immocap aj v lokalite Trnavského mýta a postupne ho odhaľuje.

V lokalite Trnavské mýto pokračovala Skupina Immocap po výstavbe nákupného centra Central spolu s hotelom a administratívnou vežou, centrálou spoločnosti Orange, revitalizáciou podchodu Trnavské mýto a prirodzene pokračuje s celomestskou premenou zóny s Projektom Istropolisu.

Bratislavský downtown obohatí Skupina Immocap o novú centrálu pre ZSE, prvú uhlíkovo neutrálnu administratívnu budovu na Slovensku. Dizajnový bytový dom na Bottovej ulici zasa nanovo zadefinuje vnímanie „quiet luxury“ pre vysoký štandard bývania.

Skupina Immocap sa vďaka postupnému napĺňaniu vízie svojich zakladateľov vypracovala na lídra v oblasti udržateľného a technologicky vyspelého real estate developmentu na Slovensku. Zásluhou práce celého tímu špecialistov sa podarilo navrhnuť vlastný, originálny prístup Immocap co.re®, ktorý nanovo definuje rámec toho, čo široká verejnosť vníma pod skratkou ESG. Udržateľnosť, ohľaduplnosť a inovácie sa spájajú do konkrétnych projektov, ktoré prinášajú jednoducho lepší priestor pre prácu, bývanie a život v meste.

Hlavné trhy Skupiny Immocap

Skupina Immocap pôsobí v developerskej oblasti v Slovenskej republike.

Skupina Immocap má v Bratislave medzi developerskými spoločnosťami stabilné postavenie. Je výnimočná zameraním na architektúru, udržateľné technológie a urbanizmus. Svojimi rezidenčnými projektmi cieľi na segment náročných zákazníkov.

Hlavné činnosti Skupiny Immocap

Skupina Immocap je plne integrovaná developerská spoločnosť so zameraním na výstavbu rezidenčných a komerčných nehnuteľností. Jej integrovaný obchodný model pokrýva všetky fázy procesu výstavby nehnuteľností – od výberu a akvizície nehnuteľností cez proces plánovania a povoľovania, internú koncepciu produktov a návrhu produktov, riadenie výstavby a komercializáciu projektov prostredníctvom vlastného generálneho dodávateľa a lízingového tímu (prenájom), až po správu dokončených projektov a ich prípadný odpredaj.

Skupina Immocap je vo svojich developerských projektoch zameraná na inovatívne a ekologické riešenia. Vďaka svojej základnej filozofii a prístupu k developmentu, na ktorých stoja princípy Skupiny Immocap, je pripravená splňať vysoké požiadavky inštitucionálnych investorov, ktorí budú chcieť vo väčšej miere alokovať svoj kapitál

do investícií, ktoré budú spĺňať ESG (*Environmental and Social Governance*) štandardy. Význam prístupu v súlade s princípmi udržateľnosti Immocap potvrdzuje aj vlastným konceptom Immocap co.re®, čo je odpoveďou na otázky týkajúce sa práve ESG problematiky. Skupina Immocap s mimoriadnym citom a rešpektom pristupuje k architektonickým riešeniam objektov, preto pri každom novom projekte organizuje medzinárodné architektonické súťaže a ich výsledky transparentne zverejňuje. Význam verejnej diskusie o urbanizme a architektúre podporuje Skupina Immocap aj partnerstvami s rôznymi inštitúciami, ktoré na takýto diskurz vytvárajú priestor, ako je napríklad DAAD či priestor TU:BA.

Projekty Skupiny Immocap vo výstavbe

Projekt Istropolis

Projekt Istropolis je popísaný v časti 8.3 Prospektu.

Projekt Záhradnícka

Bytový dom na Záhradníckej ulici v bývalom areáli firmy Henkel vznikne prestavbou pôvodne kancelárskej budovy a prinesie 43 nových bytov a apartmánových jednotiek na 7 podlažiach. Byty pútajú pozornosť mimoriadnou výškou stropov, bohatým presvetlením aj premysleným dizajnom. Bytový dom je vizuálne nezameniteľný vďaka čistej a minimalistickej architektúre z rúk Ateliéru DKLN. Bytové a apartmánové jednotky sú zaujímavé zvýšenými stropmi oproti bežnému štandardu, ktoré vo väčšine bytov siahajú až do výšky 3 metrov. Veľké francúzske okná zároveň ponúkajú nadštandardne presvetlené priestory. Príjemné doplnkové riešenia sú napríklad kryty pre klimatizačné jednotky na balkónoch či predpríprava na chladenie v každom byte. Záhradnícka ponúkne šesťnásť 2-izbových, dvadsať 3-izbových a tri 4-izbové byty.

Projekt Kvarter

Polyfunkčný dom Kvarter na Jégého ulici získa už počas výstavby viacero prvenstiev na bratislavskom realitnom trhu. Budúcim obyvateľom prinesie vďaka sofistikovanej kombinácii technológií úsporu až do 50 % energetických nákladov. Výnimočný dom zaujme ako jediný nový projekt v meste aj bohato presvetleným átriom, príjemným množstvom zelene a moderným interiérovým a exteriérovým dizajnom od hlavného architekta celého objektu ateliéru Čechvala Architects. Hodnotu projektu podporí aj zelená strecha, bezkonkurenčná dopravná dostupnosť a blízkosť celého spektra občianskej vybavenosti či vysoký štandard pre byty. Dom v základnom štandarde ponúka hliníkové okná, exteriérové tienenie, stropné sálavé kúrenie a chladenie, či veľkometrážne parkovacie miesta. Technologicky vyspelá novostavba ponúkne na šiestich nadzemných podlažiach 79 bytov a apartmánov ako aj priestor pre obchodnú prevádzku a občiansku vybavenosť. V podzemí bude k dispozícii 105 parkovacích miest.

Projekt Millhaus

Bytový dom Millhaus prinesie na 19 podlažiach 149 bytových a ubytovacích jednotiek, ktoré doplnia obchodné priestory v parteri. Rezidenti budú mať k dispozícii takmer 140 parkovacích miest na dvoch podzemných podlažiach. Súčasťou budú aj oddychové zóny v polootvorenom vnútrobloku a detské ihrisko. Millhaus vynikne aj dizajnom – architektúra z dielne Siebert + Talaš nadväzuje na okolitú zástavbu, zároveň však citlivo dotvára ráz bulváru Mlynské nivy. Moderný, výrazný, no zároveň pokojný charakter stavby jasne poukazuje na rezidenčnú funkciu a vytvára príjemné miesto pre bývanie. Skupina Immocap spolupracuje na realizácii bytového domu Millhaus s finančnou skupinou WOOD & Company. Projekt dosiahne plnú výšku v auguste 2025 a kolaudácia je naplánovaná na leto 2026.

Projekty Skupiny Immocap v príprave

Projekt EHQ

Bratislavský downtown obohatí Skupina Immocap o novú centrálu pre ZSE, prvú uhlíkovo neutrálnu administratívnu budovu v krajine. Architektúra administratívnej budovy vzišla z pera Čechvala Architects a vyznačuje sa prísne funkčným, čistým dizajnom. Na druhej strane pozemku zasa vznikne dizajnový bytový dom z dielne ateliéru Chybik+Kristof, ktorý na Bottovej ulici nanovo zadefinuje vnímanie „quiet luxury“ pre vysoký štandard bývania. Súčasťou projektu je začlenenie bývalej zámočníckej dielne do novej budovy, čím vznikne atraktívny priestor nielen pre obyvateľov ale aj návštevníkov zóny. Projekt lokalitu obohatí o urbánny lesík medzi dvomi budovami, prinesie 115 bytov.

Projekt Kuchajda

Na lukratívnom pozemku na Tomášikovej ulici v Bratislave môže vyrásť nápaditý bytový dom. Pre projekt sa realizovala overovacia architektonická súťaž, v ktorej uspel návrh z autorskej dielne mladého štúdia Superateliér. Pre projekt v tesnej blízkosti jazera Kuchajda sa aktuálne pripravuje najvhodnejšie riešenie pre dané územie.

Zrealizované projekty Skupiny Immocap

BBC III, IV a V

Skupina Immocap bola dôležitým partnerom pri vzniku biznisovej zóny na Plynárenskej ulici s projektmi – BBC III, IV a V. Tie sú dodnes považované za kľúčové projekty v rozvoji zóny pri Mlynských nivách.

Central Shopping, Central Offices a Lindner hotel

Schopnosť dívať sa na potenciál Bratislavy strategicky a s víziou Skupiny Immocap preukázala v roku 2005, kedy vstúpila na Trnavské mýto s projektom Central, ktorý spojil nákupné centrum s kancelárskymi a hotelom do ekologicky unikátneho projektu. Projekt Central získal ocenenie stavba roka za rok 2013.

Lakeside Park 02

Joint venture projekt Skupiny Immocap a investičného fondu Wood Real Estate na trh priniesol 14 370 m² energeticky efektívnych kancelárskych plôch s najmodernejším štandardom na 12 poschodiach s výhľadom na panorámu Malých Karpát a jazero Kuchajda. Budova získala viacero prvenstiev vrátane Best office development a Best new office tenant lease transaction.

The Mill

Budova The Mill dosahuje výšku 70 metrov, ponúka 17 podlaží a svojím dizajnom elegantne dopĺňa biznis bulvár Mlynské nivy. Celkovo prináša The Mill komerčnú plochu 25 700 m², pričom typická rozloha prenajímateľnej plochy je 1 800 m². Budova má aj 4 podzemné podlažia, v ktorých sú umiestnené podzemné garáže so 400 parkovacími miestami a zázemie pre 128 cyklistov, vrátane šatní a sprch na 1. nadzemnom podlaží. The Mill je držiteľom viacerých prestížnych ocenení, vrátane Stavba roka 2023, Office roka 2023 a 2024, ako aj CIJ Awards 2023 za najlepšiu kancelársku budovu na Slovensku.

Podchod Trnavské mýto

Projekt revitalizácie a úspešnej prevádzky Podchodu na Trnavskom mýte je ukázkovým príkladom spolupráce samosprávy a súkromného partnera. V minulosti zanedbaný priestor získal kompletnou rekonštrukciou novú prevádzku a stal sa kultúrnym a reprezentatívnym verejným priestorom prepájajúcim jedno z najfrekventovanejších miest v Bratislave.

Strategické zámery Skupiny Immocap

Hlavnou stratégiou Skupiny Immocap je development rezidenčných a kancelárskych projektov, ktoré sú postavené na princípe udržateľných riešení. Skupina Immocap sa sústreďuje na širšie centrum Bratislavy, kde má vo vlastníctve pozemky s novými rezidenčnými projektmi. Jedným z hlavných strategických zámernov je odhaliť potenciál nových zón, hľadať nové funkcie a perspektívne, udržateľné riešenia. Pri svojich projektoch plánuje angažovať architektov so svetovým menom, využiť moderné technológie s dôrazom na prínos pre konečného užívateľa. Ako pri rezidenciách, tak aj pri kancelárskych budovách má Skupina Immocap ambíciu prinášať technologicky vyspelé energeticky efektívne riešenia, ktoré prinášajú úsporu nákladov a zvyšujú kvalitu aj komfort.

9.6 INFORMÁCIE O TRENDCH

Od dátumu poslednej auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2024 zostavenej v súlade so SAS nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vyhládok Ručiteľa alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii, obchodnej situácii alebo vyhládkach Ručiteľa, s výnimkou možného negatívneho dopadu vojny na Ukrajinu, meniacej sa monetárnej politiky ECB a s tým súvisiaci možný rast úrokových sadzieb, inflácie na Slovensku, rizika poklesu cien bytov a kolísavosť cien stavebných materiálov a iných vstupov potrebných na výstavbu projektov Skupiny Immocap na finančnú situáciu a hospodárenie Ručiteľa, pričom tento dopad môže byť významný a negatívny.

Na Ručiteľa a jeho podnikanie pôsobia makroekonomické podmienky, trhové prostredie a tiež legislatíva a regulácia v eurozóne. Za trendy, neistoty, požiadavky, záväzky alebo udalosti, ktoré by bolo možné rozumne považovať za majúce dopad na vyhládok Ručiteľa v aktuálnom finančnom roku, Ručiteľ považuje aj všetky potenciálne riziká a významné a negatívne dopady súvisiace s rastúcimi bariérami a narušeniami v oblasti medzinárodného obchodu a dodávateľských reťazcov a hroziaca obchodná vojna medzi USA a Európskou úniou, ktorých dopad momentálne nie je možné presnejšie kvantifikovať, pričom tento dopad môže byť výrazne horší ako je Skupina Immocap momentálne schopná odhadnúť. Miera negatívneho dopadu bude závisieť tiež od ďalšieho vývoja uvedených skutočností a ich vplyvu na domáce a medzinárodné trhy s finančnými nástrojmi, komoditami a ďalšími aktivitami, pričom nepriame dopady zasahujúce širšie hospodárstvo, a tak nepriamo aj

Skupinu Immocap, môžu byť zásadné.

Okrem udalostí uvedených vyššie sa nevyskytli žiadne nedávne udalosti, týkajúce sa Skupiny Immocap, ktoré sú v podstatnom rozsahu relevantné pre vyhodnotenie platobnej schopnosti Skupiny Immocap.

9.7 PROGNOZY ALEBO ODHADY ZISKU

Ručiteľ nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v tomto Prospekte neuvádza.

9.8 SPRÁVNE, RIADIACE A DOZORNÉ ORGÁNY

Ručiteľ je akciovou spoločnosťou založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacim orgánom Ručiteľa je predstavenstvo. Najvyšším orgánom Ručiteľa je valné zhromaždenie, ktorého pôsobnosť vykonávajú akcionári Ručiteľa uvedení nižšie.

Členovia riadiacich a dozorných orgánov

Valné zhromaždenie Ručiteľa

Do pôsobnosti valného zhromaždenia patrí zmena stanov, rozhodnutie o zvýšení a znížení základného imania, voľba a odvolanie členov predstavenstva vrátane jeho predsedu, voľba a odvolanie členov dozornej rady vrátane jej predsedu, schválenie riadnej individuálnej a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky, rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát a stanovenie tantiém, rozhodnutie o zrušení Ručiteľa alebo zmene právnej formy Ručiteľa, rozhodnutie o vydaní akcií rôzneho druhu v súlade s príslušnými právnymi predpismi a o právach spojených s niektorým druhom akcie, rozhodovanie o premene akcií vydaných ako listinné cenné papiere na zaknihované cenné papiere a naopak, rozhodnutie o vymenovaní a odmeňovaní likvidátora Ručiteľa, rozhodnutie o schválení predmetu nepeňažného vkladu, ktorým by malo byť zvýšené základné imanie Ručiteľa, rozhodnutie o zlúčení s inou spoločnosťou alebo družstvom, rozhodovanie o vymenovaní, odvolaní a odmeňovaní prokuristov, rozhodovať o predaji podniku Ručiteľa alebo jeho časti, rozhodnutia o ďalších otázkach, ktoré právne predpisy alebo tieto stanovy zahŕňajú do pôsobnosti valného zhromaždenia, rozhodovanie o zriadení kapitálového fondu z príspevkov akcionárov počas trvania Ručiteľa a o jeho použití na prerozdelenie medzi akcionárov alebo na zvýšenie základného imania Ručiteľa.

Predstavenstvo Ručiteľa

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Ručiteľa. Predstavenstvo rozhoduje o všetkých záležitostiach Ručiteľa, ktoré nie sú vyhradené do pôsobnosti valného zhromaždenia alebo dozornej rady. Predstavenstvo sa riadi zásadami a pokynmi schválenými valným zhromaždením. Predstavenstvo má štyroch členov, z ktorých jeden je predsedom predstavenstva a jeden podpredsedom predstavenstva. Členov predstavenstva volí a odvoláva valné zhromaždenie Ručiteľa, ktoré zároveň určuje, ktorý z členov predstavenstva bude predsedom predstavenstva. Členom predstavenstva môže byť len fyzická osoba z radov akcionárov alebo tretích osôb. Funkčné obdobie členov predstavenstva je päť rokov.

Členovia predstavenstva Ručiteľa sú nasledovné osoby:

Meno	Rok vymenovania
Ing. Martin Šramko	2019
Ing. Martin Marko	2023
Ing. Jakub Gossányi	2023
Michaela Ikrényi Lazarová	2025

Kontaktnou adresou členov predstavenstva je sídlo Ručiteľa.

Konflikty záujmov správnych, riadiacich a dozorných orgánov

Ručiteľ si nie je vedomý žiadneho možného stretu záujmov medzi povinnosťami členov predstavenstva vo vzťahu k Ručiteľovi a ich súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

9.9 AKCIONÁRI

Akcionári Ručiteľa

V nasledujúcej tabuľke sú uvedení akcionári Ručiteľa:

Názov spoločnosti	Podiel na základnom imaní	Hlasovacie práva
Immofund s.r.o.	50,00 %	50,00 %
HF IMMO a.s.	50,00 %	50,00 %
Spolu	100,00 %	100,00 %

Ovládanie Ručiteľa

Ručiteľ je priamo závislý od svojich akcionárov, čo je dané skutočnosťou, že sú vlastníkami akcií predstavujúcich 100 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa. Konečnými užívateľmi výhod a ovládajúcimi osobami Emitenta a Ručiteľa sú Michaela Ikrényi Lazarová, Yveta Lazarová a Peter Lukeš.

Charakter ovládania Ručiteľa zo strany jeho akcionárov vyplýva z práv a povinností akcionárov spojených s obchodným podielom v rozsahu a spôsobom uvedeným v stanovách Ručiteľa a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisoch. Kontrolné mechanizmy vykonávania práv a povinností akcionárov Ručiteľa a ďalších ovládajúcich osôb a opatrenia na zabezpečenie eliminácie zneužitia týchto práv vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

Dohody, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Ručiteľom

Emitentovi nie sú známe žiadne mechanizmy ani dohody, ktoré by mohli viesť k zmene ovládania nad Ručiteľom.

9.10 FINANČNÉ INFORMÁCIE, TÝKAJÚCE SA AKTÍV A ZÁVÄZKOV, FINANČNEJ SITUÁCIE A ZISKOV A STRÁT RUČITEĽA

Ručiteľ vypracoval auditované individuálne účtovné závierky k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023, zostavené v súlade so SAS. Správy audítora tvoria súčasť účtovných závierok Ručiteľa. Finančné údaje Ručiteľa sú dostupné v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://immocap.sk/dlhopisy>.

9.11 SÚDNE A ROZHODCOVSKÉ KONANIA

Ručiteľ nikdy nebol účastníkom žiadneho správneho, súdneho alebo rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný vplyv na finančnú situáciu alebo ziskovosť Ručiteľa a Ručiteľ nemá vedomosť o tom, že by takéto konanie mohlo hroziť.

9.12 VÝZNAMNÁ ZMENA FINANČNEJ SITUÁCIE RUČITEĽA

Odo dňa zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2024, zostavené v súlade so SAS, nenastali žiadne významné zmeny alebo skutočnosti vo finančnej alebo v obchodnej situácii Ručiteľa.

9.13 VÝZNAMNÉ ZMLUVY

V rámci bežnej podnikateľskej činnosti Ručiteľ a spoločnosti patriace do Skupiny ImmoCap uzatvárajú zmluvy týkajúce sa prevzatia alebo nadobudnutia nových aktív, zmluvy o externom bankovom financovaní, resp. o vydaní dlhopisov a zmluvy o predaji aktív alebo podielov v projektových spoločnostiach tretím stranám. Ďalej spoločnosti v Skupine ImmoCap v rámci svojej bežnej činnosti uzatvárajú zmluvy o zhotovení diela alebo o vykonaní stavebných dodávok v rámci výstavby realizovaných projektov, zmluvy o nájme, zmluvy o správe nehnuteľností, poisťné zmluvy platné počas výstavby a týkajúce sa poistenia majetku a zmluvy o poskytovaní rôznych služieb, zmluvy s architektmi a projekčnými kancelármi a iné zmluvy súvisiace s realitnou developerskou činnosťou.

Okrem vyššie uvedeného, Emitent nemá vedomosť o žiadnej významnej zmluve v rámci Skupiny ImmoCap, okrem zmlúv uzatvorených v rámci bežnej podnikateľskej činnosti Skupiny ImmoCap. Ručiteľ nemá uzavreté iné zmluvy, ktoré by mohli viesť ku vzniku záväzkov alebo nárokov, ktoré by boli podstatné pre schopnosť Ručiteľa plniť záväzky vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia.

10. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE TÝKAJÚCE SA DLHOPISOV

10.1 ZÁUJEM FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH OSÔB ZAINTERESOVANÝCH NA EMISII / PONUKE

Pri ponuke Dlhopisov môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúceho manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov a na druhej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom. Vedúci manažér sa podieľa a participuje na emisii Dlhopisov, v rámci svojich bežných činností, za čo mu Emitent, v zmysle mandátneho listu, uhradí dohodnutú odmenu. Vedúci manažér je povinný prijať opatrenia pri konflikte záujmov v zmysle požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov. Participácia na emisii môže okrem prípravy emisie Dlhopisov spočívať aj v upísaní celej, alebo časti emisie Dlhopisov na primárnom trhu. Vedúci manažér môže v rámci svojich bežných činností poskytovať Emitentovi alebo ďalším spoločnostiam zo Skupiny Immocap rôzne bankové služby, vrátane úverového financovania, čo môže takisto vytvárať pre Vedúceho manažéra konflikt záujmov.

Vedúci manažér zároveň koná ako Agent pre zabezpečenie, teda Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov vo veciach zriadenia a prípadného výkonu zabezpečenia Dlhopisov záložným právom.

10.2 DÔVODY PONUKY A POUŽITIE VÝNOSOV

Odhadovaný čistý výnos z emisie Dlhopisov vo výške 24 687 500 EUR (pre vylúčenie pochybností platí, že v odhade nie sú zahrnuté poplatky Centrálného depozitára, NBS a Burzy) bude použitý na financovanie Projektu Istropolis, prípadne iných projektov v rámci Skupiny Immocap prostredníctvom vnútro-skupinových pôžičiek, resp. úverov a na všeobecné korporátne účely Skupiny Immocap. Náklady na prijatie Dlhopisov na regulovaný voľný trh Burzy Emitent odhaduje na 3 500 EUR.

11. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH – PODMIENKY DLHOPISOV

Táto časť Prospektu, na ktorú sa v ďalšom texte odkazuje aj ako na Podmienky, obsahuje popis a podmienky, ktorými sa riadia dlhopisy (ďalej len **Emisia** alebo **Dlhopisy**, pričom tento pojem zahŕňa aj jeden **Dlhopis**) (**Podmienky**). Emitentom Dlhopisov je spoločnosť Immocap Finance I s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 55, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 56 349 394, LEI: 097900CAKA0000273030, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 179702/B (ďalej len **Emitent**). Tento článok 11. Prospektu nahrádza emisné podmienky Dlhopisov v zmysle § 3 ods. 11 zákona č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**).

Z dôvodu prehľadnosti sú body Podmienok číslované samostatne.

1. Právne predpisy upravujúce vydanie Dlhopisov

- 1.1 Dlhopisy sú vydávané Emitentom v súlade so Zákonom o dlhopisoch a v súlade so zákonom č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**).
- 1.2 Vydanie Dlhopisov bolo schválené rozhodnutím konateľov Emitenta zo dňa 21. augusta 2025 a rozhodnutím mimoriadneho valného zhromaždenia Emitenta zo dňa 21. augusta 2025.

2. Druh cenného papiera, názov, celková menovitá hodnota, emisný kurz, deň vydania a prijatie na obchodovanie

- 2.1 Druhom cenného papiera je dlhopis. Dlhopis je zabezpečeným dlhopisom. Dlhopisy budú zabezpečené Ručením (ako je tento pojem definovaný nižšie) a Zabezpečením Nehnuteľnosťami a Zabezpečením pohľadávkami z účtu (ako sú tieto pojmy definované nižšie).
- 2.2 Názov Dlhopisov je Dlhopisy Immocap Istropolis 2029.
- 2.3 ISIN Dlhopisov je SK4000027843, FISN Dlhopisov je ImmFinl/5.25 BD 20290402, CFI Dlhopisov je DBFSFB.
- 2.4 Celková menovitá hodnota Emisie je do 25 000 000 EUR (slovom dvadsaťpäť miliónov eur) (ďalej len **Celkový objem Emisie**).
- 2.5 Pre Dátum emisie (ako je tento pojem definovaný nižšie) ako prvý deň úpisu predstavuje Emisný kurz Dlhopisov 100,00 % (slovom sto percent) ich menovitej hodnoty (ďalej len **Emisný kurz**). Od Dátumu emisie (vynímajúc) bude Emisný kurz každý deň zvýšený o sumu alikvotnej časti výnosu z Dlhopisov.
- 2.6 Dátum vydania Emisie bol stanovený na 2. október 2025 (ďalej len **Dátum emisie**).
- 2.7 Emitent prostredníctvom Kótačného agenta (ako je tento pojem definovaný nižšie) požiada bezodkladne po Dátume emisie spoločnosť Burza cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísanú v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 117/B (ďalej len **Burza**) o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy. Emitent nemôže zaručiť, že Burza žiadosti Emitenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie vyhovie. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy.
- 2.8 Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy Emitent nepožiadala, ani nemieni požiadať, o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na niektorom inom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.

3. Podoba, forma a menovitá hodnota Dlhopisov

- 3.1 Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa evidovaného v spoločnosti Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 493/B (ďalej len **Centrálny depozitár**) podľa Zákona o cenných papieroch.
- 3.2 Dlhopisy budú vydané v mene euro v menovitej hodnote každého z Dlhopisov 1 000 EUR (slovom tisíc eur) (ďalej len **Menovitá hodnota**).

4. Výmenné a predkupné práva a práva spojené s Dlhopismi

- 4.1 S Dlhopismi nie sú spojené žiadne práva na ich výmenu za akékoľvek iné cenné papiere a ani žiadne predkupné práva (práva na prednostné upísanie) na akékoľvek cenné papiere.
- 4.2 Majiteľ Dlhopisov má v súlade s Podmienkami právo na splatenie Menovitej hodnoty Dlhopisov, vyplatenie výnosu, právo na účasť a na rozhodovanie na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie) a práva vyplývajúce zo Zabezpečenia (ako je tento pojem definovaný nižšie).
- 4.3 Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení podľa platných právnych predpisov, najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z., o konkurze a reštrukturalizácii, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o konkurze**) a s výnimkou práv, ktoré sú (a) podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch a/alebo (b) vykonávané výlučne Agentom pre zabezpečenie (ako je tento pojem definovaný nižšie) v súlade s Podmienkami.
- 4.4 S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.

5. Majitelia Dlhopisov a Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov

- 5.1 Majiteľom Dlhopisov sa rozumie osoba, na ktorej účte majiteľa v Centrálnom depozitári alebo na účte majiteľa vedenom členom Centrálného depozitára sú Dlhopisy evidované, alebo ktorá je ako majiteľ Dlhopisov evidovaná osobou, ktorej Centrálny depozitár vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte (ďalej len **Príslušná evidencia** a takáto osoba ďalej len **Majiteľ Dlhopisov**). Ak sú niektoré Dlhopisy evidované na držiteľskom účte vedenom Centrálnym depozitárom, Emitent si vyhradzuje právo spoľahnúť sa na oprávnenie každej osoby, ktorá eviduje Majiteľa Dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, v plnom rozsahu zastupovať (priamo alebo nepriamo) Majiteľa Dlhopisov a vykonávať voči Emitentovi na účet Majiteľa Dlhopisov všetky právne úkony (či už v jeho mene alebo vo vlastnom mene) v súvislosti s Dlhopismi, akoby táto osoba bola ich majiteľom.
- 5.2 Pokiaľ platné právne predpisy alebo rozhodnutie súdu doručené Emitentovi nestanovia inak, Emitent a Administrátor (ako je tento pojem definovaný nižšie) budú pokladať každého Majiteľa Dlhopisov za ich oprávneného majiteľa vo všetkých ohľadoch a vyplácať mu platby v súlade s Podmienkami.
- 5.3 V súlade s ustanovením § 5d Zákona o dlhopisoch bola za spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov určená Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 151 653, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka číslo: 601/B (ďalej aj **Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov**), ktorá je zároveň:
- (a) v postavení spoločného a nerozdielného veriteľa s každým Majiteľom Dlhopisov ohľadom peňažného záväzku Emitenta vyplývajúceho z Dlhopisov voči takému Majiteľovi Dlhopisov, avšak len v prípade ak bude Agent pre zabezpečenie jedným z Majiteľov Dlhopisov; a
 - (b) subjektom vymenovaným za agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom v súlade s § 20b ods. 4 Zákona o dlhopisoch a teda osobou poverenou činnosťou agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom.

Agent pre zabezpečenie je, spôsobom a v rozsahu výslovne vymedzenom v Podmienkach alebo v rozhodnutí Schôdze, Spoločným zástupcom Majiteľov Dlhopisov pre:

- a. zabezpečenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov voči Emitentovi vyplývajúcich z Dlhopisov prostredníctvom Zabezpečenia záložným právom (ako je tento pojem definovaný nižšie) ako aj pre krytie týchto pohľadávok Hotovosťou, v každom prípade v zmysle bodu 9.;
 - b. výkon práv spojených so Zabezpečením záložným právom;
 - c. inkaso platieb v prospech Majiteľov Dlhopisov v súvislosti s výkonom Zabezpečenia záložným právom; a
 - d. prihlásenie v konkurze alebo reštrukturalizácii Emitenta alebo Záložcu pohľadávok Majiteľov Dlhopisov z Dlhopisov a zastupovanie Majiteľov Dlhopisov v takomto konaní.
- 5.4 Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností je funkcia Agentu pre zabezpečenie ako Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov obmedzená len na vyššie uvedené záležitosti. Agent pre zabezpečenie je povinný konať pre Majiteľov Dlhopisov výlučne v rozsahu, ako je výslovne uvedené v Podmienkach, a nikdy nie nad ich rámec.

- 5.5 V rozsahu, v ktorom uplatňuje Agent pre zabezpečenie práva Majiteľov Dlhopisov spojené s Dlhopismi, nemôžu Majitelia Dlhopisov uplatňovať tieto práva samostatne. Tým nie sú dotknuté hlasovacie práva Majiteľov Dlhopisov.

6. Prevoditeľnosť Dlhopisov

Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená. K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu v Príslušnej evidencii.

7. Status záväzkov Emitenta z Dlhopisov

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

8. Vyhlásenia a záväzok Emitenta

Emitent vyhlasuje, že dlhuje Menovitú hodnotu Dlhopisov Majiteľom Dlhopisov a zaväzuje sa im splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov a vyplácať výnosy v súlade s Podmienkami.

9. Zabezpečenie Dlhopisov

9.1 Všeobecné ustanovenia o Zabezpečení

Záväzky z Dlhopisov, najmä splatenie Dlhopisov a vyplatenie výnosu, budú zabezpečené:

- (a) ručiteľským vyhlásením spoločnosti ImmoCap, a.s., so sídlom Mlynské nivy 55, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 35 944 536, LEI: 213800MU6RJ6Z933W568, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 3633/B (ďalej len **Ručiteľ**) v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov (ďalej len **Ručenie**);
- (b) po výmaze Záložného práva Tatra banka (ako je tento pojem definovaný nižšie) v zmysle Podmienok záložným právom prvého poradia alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo akýmkoľvek iným osobám v prospech Agentu pre zabezpečenie k Nehnuteľnostiam (tak, ako je tento pojem definovaný nižšie) (ďalej len **Zabezpečenie Nehnuteľnosťami**); a
- (c) v prípadoch uvedených v Podmienkach zábezpekou vo forme peňažných prostriedkov (ďalej len **Hotovosť**) viazaných na LTV účte (ako je tento pojem definovaný nižšie) vo vlastníctve Emitenta, pričom na pohľadávky z LTV účtu bude zriadené záložné právo prvého poradia v prospech Agentu pre zabezpečenie (ďalej len **Zabezpečenie pohľadávkami z účtu**).

Ručenie, Zabezpečenie Nehnuteľnosťami, Zabezpečenie pohľadávkami z účtu a krytie Hotovosťou sa spoločne označujú ako **Zabezpečenie**.

Zabezpečenie Nehnuteľnosťami a Zabezpečenie pohľadávkami z účtu sa spoločne označujú ako **Zabezpečenie záložným právom**.

9.2 Ručenie

Ručiteľské vyhlásenie vo forme neodvolateľnej záruky (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**) bolo vystavené Ručiteľom a vzťahuje sa na všetky Dlhopisy. Ručiteľ sa bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje každému Majiteľovi Dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek svoj peňažný záväzok z Dlhopisov v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní, vrátane akéhokoľvek potenciálneho dlhu Emitenta voči niektorému z Majiteľov Dlhopisov vyplývajúceho z novej neplatičnosti, neúčinnosti alebo nevymáhateľnosti povinnosti z Dlhopisov, Ručiteľ na písomnú výzvu Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov zaplatí takú čiastku bez zbytočného odkladu a nepodmienečne. Záväzky z Ručiteľského vyhlásenia zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a nezabezpečené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa s výnimkou

tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

Záväzky zabezpečené v zmysle Ručiteľského vyhlásenia vyplývajúce z každého jednotlivého Dlhopisu sú obmedzené do výšky 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu. Celková povinnosť Ručiteľa plniť na základe Ručiteľského vyhlásenia je obmedzená do celkovej maximálnej sumy 37 500 000 EUR (slovom tridsaťsedem miliónov päťstotisíc eur).

Rovnopis Ručiteľského vyhlásenia je k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni (ako je tento pojem definovaný nižšie).

9.3 Zabezpečenie záložným právom

Emitent sa rozhodol zabezpečiť splatenie Dlhopisov Zabezpečením záložným právom pomocou inštitútu Agenta pre zabezpečenie, ktorý je zaviazaný vyplatiť výťažok z realizácie Zabezpečenia záložným právom Administrátorovi za účelom výplaty tohto výťažku Majiteľom Dlhopisov v rozsahu nesplneného peňažného záväzku Emitenta z Dlhopisov. Zabezpečenie záložným právom sa zriaďuje v katastri nehnuteľností, ktorý spadá pod Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (ďalej len **Kataster**) v prospech Agenta pre zabezpečenie.

Každý Majiteľ Dlhopisu vyjadruje akýmkoľvek spôsobom nadobudnutia Dlhopisu (t. j. najmä upísaním, kúpou alebo iným nadobudnutím Dlhopisu) svoj súhlas:

- (a) s tým, že Agent pre zabezpečenie je v postavení spoločného a nerozdielného veriteľa ohľadom peňažných záväzkov z Dlhopisov voči nemu a teda, že Agent pre zabezpečenie má svoje vlastné a nezávislé právo žiadať Emitenta o plnenie peňažných záväzkov z Dlhopisov v čase ich splatnosti, avšak len v prípade ak bude Agent pre zabezpečenie jedným z Majiteľov Dlhopisov;
- (b) s tým, aby Agent pre zabezpečenie vykonával všetky práva, právomoci a oprávnenia, ktoré mu vyplývajú z Podmienok ako Spoločnému zástupcovi Majiteľov Dlhopisov ohľadom Zabezpečenia záložným právom, krytia Hotovosťou, zo Zákona o dlhopisoch, Záložnej zmluvy (ako je tento pojem definovaný nižšie) a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie (ako je tento pojem definovaný nižšie) a to vrátane práv Agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k výmene Nehnuteľností podľa bodu 0 alebo zániku záložného práva vo vzťahu k niektorým Nehnuteľnostiam alebo ich časti podľa bodu 9.14;
- (c) s uzavretím a záväznosťou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a každej Záložnej zmluvy; a
- (d) s tým, že na výkon Zabezpečenia záložným právom je oprávnený len Agent pre zabezpečenie a v žiadnom prípade nie individuálni Majitelia Dlhopisov.

9.4 Opis Nehnuteľností

Nehnuteľnosti, ktoré budú použité na zabezpečenie splatenia Dlhopisov pozostávajú z:

- (a) nehnuteľností – pozemkov registra „C“, zapísaných v Katastri na liste vlastníctva č. 1291, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres: Bratislava III, obec: Bratislava-Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, s nasledovnými parcelnými číslami:
 - (i) 11436/2, o výmere 754 m², druh pozemku: ostatná plocha;
 - (ii) 11436/3, o výmere 271 m², druh pozemku: ostatná plocha;
 - (iii) 11436/11, o výmere 4 428 m², druh pozemku: ostatná plocha;
 - (iv) 11436/18, o výmere 12 615 m², druh pozemku: ostatná plocha; a
 - (v) 11436/19, o výmere 1 425 m², druh pozemku: ostatná plocha;
- (b) nehnuteľností – pozemkov registra „C“ zapísaných v Katastri na liste vlastníctva č. 1255, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres: Bratislava III, obec: Bratislava-Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, s nasledovnými parcelnými číslami:
 - (i) 11427/1, o výmere 434 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - (ii) 11427/2, o výmere 2 091 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; a
 - (iii) 11427/3, o výmere 1 705 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (c) nehnuteľnosti – stavba, zapísaná v Katastri na liste vlastníctva č. 1255, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres: Bratislava III, obec: Bratislava-Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto:

- (i) súpisné číslo: 3030, na pozemku parcelné číslo: 11427/3, druh stavby: 22, popis stavby: DOM TECHNIKY;

ktoré sú vo vlastníctve spoločnosti Trnavské Mýto, a.s., so sídlom Mlynské nivy 55, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 36 283 461, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 3826/B (ďalej len **Pôvodný Záložca a Pôvodné Nehnutelnosti**);

(**Pôvodný Záložca** a každá ďalšia osoba, ktorá je alebo bude zmluvnou stranou ktorejkoľvek Záložnej zmluvy ďalej len **Záložca**);

- (d) akejkoľvek inej (i) nehnuteľnosti, (ii) stavby, (iii) diela, (iv) vrátane akýchkoľvek ich častí, súčastí a/alebo príslušenstva, (v) bytu alebo nebytového priestoru alebo (vi) akýchkoľvek častí, súčastí a/alebo príslušenstva Pôvodných Nehnutelností alebo Náhradných Nehnutelností (ako je tento pojem definovaný nižšie), ktoré sa v čase zriaďovania záložného práva vo vzťahu k Pôvodným Nehnutelnostiam alebo k Náhradným Nehnutelnostiam nachádzajú (hoci aj čiastočne) na a/alebo pod akýmkoľvek pozemkom, ktorý je súčasťou týchto Pôvodných Nehnutelností alebo Náhradných Nehnutelností a ktoré sú vlastníctvom príslušného Záložcu (ďalej len **Súvisiaci majetok**);
- (e) akejkoľvek inej (i) nehnuteľnosti, (ii) stavby, (iii) diela, (iv) vrátane akýchkoľvek ich častí, súčastí a/alebo príslušenstva, (v) bytu alebo nebytového priestoru alebo (vi) akýchkoľvek častí, súčastí a/alebo príslušenstva Pôvodných Nehnutelností alebo Náhradných Nehnutelností, ktoré príslušný Záložca ako jej vlastník zriadi, vytvorí a/alebo nadobudne na akomkoľvek svojom pozemku, ktorý je súčasťou Pôvodných Nehnutelností alebo Náhradných Nehnutelností (ďalej len **Budúce stavby** alebo akákoľvek z nich **Budúca stavba**) po zriadení záložného práva vo vzťahu k Pôvodným Nehnutelnostiam alebo k Náhradným Nehnutelnostiam.

Pôvodné Nehnutelnosti, Súvisiaci majetok, Budúce stavby a Náhradné Nehnutelnosti tvoria spoločne „**Nehnutelnosti**“, pričom platí, že:

- a. Nehnutelnosťami sú aj akékoľvek pozemky, ktoré vzniknú rozdelením, oddelením alebo inak z Pôvodných Nehnutelností alebo Náhradných Nehnutelností, a to aj viacnásobne;
- b. Náhradné Nehnutelnosti sa stávajú súčasťou definície pojmu „Nehnutelnosti“ až po uzavretí príslušnej Záložnej zmluvy a účinnom vzniku záložného práva vo vzťahu k nim v zmysle príslušných právnych predpisov;
- c. Nehnutelnosťami nie sú akékoľvek stavby, diela, súčasti a/alebo príslušenstvo, o ktorých sa Emitent a/alebo Záložca s Agentom pre zabezpečenie v Záložnej zmluve dohodne, že nebudú predmetom Zabezpečenia, pokiaľ (i) je takúto dohodu možné právne účinne urobiť v zmysle príslušných právnych predpisov a (ii) z ostatného dostupného Ocenenia (ako je definované nižšie) je možné určiť hodnotu Nehnutelností bez stavieb, diel, súčastí a/alebo príslušenstva, o ktorých sa Emitent a/alebo Záložca s Agentom pre zabezpečenie majú dohodnúť, že nebudú predmetom Zabezpečenia; a
- d. Pokiaľ sa záložné právo zriadené vo vzťahu k Pôvodným Nehnutelnostiam alebo k Náhradným Nehnutelnostiam v zmysle príslušných právnych predpisov automaticky nevzťahuje aj na predmetný Súvisiaci majetok a predmetné Budúce stavby na takýchto nehnuteľnostiach, daný Súvisiaci majetok a Budúce stavby sa stávajú súčasťou definície pojmu „Nehnutelnosti“ až po uzavretí príslušnej Záložnej zmluvy a účinnom vzniku záložného práva vo vzťahu k nim v zmysle príslušných právnych predpisov; v opačnom prípade sa stávajú súčasťou definície pojmu „Nehnutelnosti“ okamihom ich vzniku.

9.5 **Zat'azenie a ocenenie Nehnutelností**

Nehnutelnosti nie sú s výnimkou Povolených tiarch zaťažené žiadnym záložným právom, nájmom, vecným bremenom, predmetom vkladu do základného imania akejkoľvek právnickej osoby, zabezpečovacím prevodom práva, zabezpečovacím postúpením pohľadávky, zádržným právom, prevodom alebo postúpením so spätným prevodom alebo postúpením (repo), ako aj akoukoľvek inou zmluvou alebo dojednaním podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok.

Na Nehnutelnostiach však (i) môžu existovať alebo môžu vzniknúť vecné bremená, nájmy (napríklad bežné prenájmy existujúcich Nehnutelností), užívacie práva, práva vstupu alebo obdobné práva, ktoré obvykle vznikajú zo zákona alebo sú obvykle poskytované najmä vlastníkom alebo správcom inžinierskych sietí (ako napríklad právo na uloženie a/alebo údržbu inžinierskych sietí vrátane zriadenia

ochranných pásiem), vlastníkom alebo správcom prístupových alebo príslušných komunikácií alebo iným osobám, či už sú, resp. budú zriadené ako práva *in personam* alebo ako práva *in rem*, a ich zriadenie súvisí s Developerským procesom, v každom prípade pokiaľ neznemožňujú prevoditeľnosť Nehnuteľností pri výkone záložného práva; (ii) môžu vzniknúť záložné práva zabezpečujúce bankové financovanie, ktorých poradie registrácie rozhodujúcej pre uspokojenie bude za záložným právom zriadeným podľa Podmienok, pričom k vzniku takýchto záložných práv môže dôjsť najskôr 4 (štyri) týždne pred Dátumom konečnej splatnosti a (iii) záložné práva v prospech spoločnosti Tatra banka, a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 686 930, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 71/B, ktoré sú zapísané na listoch vlastníctva č. 1291 a č. 1255, vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres: Bratislava III, obec: Bratislava-Nové Mesto, katastrálne územie: Nové Mesto pod číslami vkladov V-10773/2024 zo dňa 14. mája 2024 a V-15065/2024 zo dňa 15. augusta 2024, ktoré však musia byť zrušené najneskôr do 90 (slovom deväťdesiatich) kalendárnych dní po Dátume emisie (ďalej len **Záložné právo Tatra banka** a spoločne s položkami uvedenými v časti (i) a (ii) tohto odseku ďalej spoločne len **Povolené ťarchy**).

Na Nehnuteľnostiach môžu byť zriaďované a stavané Budúce stavby, komunikácie a inžinierske siete, realizované búracie a iné obdobné práce, prebiehajúci prenájom, a to v súvislosti s developerským procesom iniciovaným a riadeným spoločnosťami zo Skupiny Immocap (ako je definovaná ďalej) (ďalej len **Developerský proces**).

Na základe ocenenia vypracovaného spoločnosťou Cushman & Wakefield Slovensko s.r.o., so sídlom Pribinova 40, 811 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, ku dňu 31. decembra 2024 (ďalej len **Ocenenie**, pričom tento pojem zahŕňa aj každé ďalšie ocenenie podľa bodov 9.15(f) alebo 11.1) bola stanovená trhovú hodnotu Pôvodných Nehnuteľností vo výške 36 150 000 EUR (slovom tridsaťšesť miliónov stopäťdesiat tisíc eur).

9.6 **Krytie Hotovosťou**

Emitent, Ručiteľ alebo iná osoba zo Skupiny Immocap sú oprávnení v súlade s Podmienkami kedykoľvek (a) doplniť Zabezpečenie alebo (b) nahradiť Zabezpečenie Nehnuteľnosťami alebo jeho časť zložením Hotovosti na tento účel určený viazaný bankový účet Emitenta vedený Agentom pre zabezpečenie (ďalej len **LTV účet**). Emitent a/alebo Ručiteľ sa zaväzujú zabezpečiť, že Emitent bude mať k Hotovosti zloženej na LTV účte platný právny titul, a že žiadna osoba (s výnimkou Agenta pre zabezpečenie) si vo vzťahu k Hotovosti nebude uplatňovať akékoľvek práva, najmä z titulu bezdôvodného obohatenia a/alebo porušenia záväzku.

Disponovanie s akoukoľvek Hotovosťou zloženou na LTV účet bude viazané v zmysle Podmienok, pričom Emitent (a) nie je oprávnený LTV účet zrušiť a obmedziť nakladanie s Hotovosťou na LTV účte inak ako je ustanovené v Podmienkach a (b) je oprávnený požadovať uvoľnenie a/alebo prevod Hotovosti a/alebo jej časti z LTV účtu výlučne len v prípadoch upravených v Zmluve s agentom pre zabezpečenie. Zároveň platí, že Agent pre zabezpečenie nie je oprávnený LTV účet zrušiť s výnimkou prípadov uvedených v Zmluve s agentom pre zabezpečenie.

Ďalšie podrobnosti o zriadení LTV účtu a oprávnení Agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k LTV účtu upravuje Zmluva s agentom pre zabezpečenie uzavretá medzi Emitentom, Záložcom a Agentom pre zabezpečenie (ďalej len **Zmluva s agentom pre zabezpečenie**). Rovnopis Zmluvy s agentom pre zabezpečenie je k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

9.7 **Zriadenie Zabezpečenia záložným právom**

Za účelom zriadenia záložného práva k Pôvodným Nehnuteľnostiam a existujúcemu Súvisiacemu majetku (ak taký je), ktoré bude po výmaze Záložného práva Tatra banka v poradí rozhodujúcim na uspokojenie registrované ako prvé oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo osobám, Emitent zabezpečí, že Pôvodný Záložca uzavrie s Agentom pre zabezpečenie záložnú zmluvu (ďalej len **Záložná zmluva na Nehnuteľnosti**) a podá návrh na zápis záložného práva podľa príslušnej Záložnej zmluvy na Nehnuteľnosti do Katastra a vykoná všetky kroky nevyhnutné pre riadny vznik záložného práva k Pôvodným Nehnuteľnostiam a existujúcemu Súvisiacemu majetku (ak taký je) tak, aby záložné právo vzniklo a bolo účinné voči tretím osobám najneskôr do 120 (slovom sto dvadsať) kalendárnych dní po Dátume emisie (uvedená lehota sa nevzťahuje na výmaz Záložného práva Tatra banka v Katastrí, v súlade s bodom 9.5).

Za účelom zriadenia záložného práva ku každej Budúcej stavbe, ktoré bude v poradí rozhodujúcim na uspokojenie registrované ako prvé oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo osobám, Emitent zabezpečí, že každý príslušný Záložca (resp. vlastníka danej nehnuteľnosti) v úzkej súčinnosti s Emitentom a Agentom pre zabezpečenie, uzavrie s Agentom pre zabezpečenie na jeho výzvu záložnú zmluvu (pričom každá sa bude po jej uzavretí považovať za Záložnú zmluvu v zmysle Podmienok), a že záložné právo ku každej Budúcej stavbe bude účinne zriadené bezodkladne v čase, keď v zmysle príslušných právnych predpisov, bude možné v prospech Agentu pre zabezpečenie účinne zriadiť toto záložné právo.

Podrobnosti ohľadom zriadenia záložného práva k Náhradným Nehnuteľnostiam upravuje bod 0.

Za účelom zriadenia záložného práva k pohľadávkam Emitenta z LTV účtu, ktoré bude v poradí rozhodujúcim na uspokojenie registrované ako prvé, Emitent uzavrie s Agentom pre zabezpečenie záložnú zmluvu (záložné zmluvy) na pohľadávky z LTV účtu (ďalej len **Záložná zmluva na pohľadávky z účtu**, pričom Záložná zmluva na Nehnuteľnosti a Záložná zmluva na pohľadávky z účtu ďalej spoločne aj ako **Záložná zmluva**), podľa ktorej budú v prospech Agentu pre zabezpečenie založené všetky súčasné ako aj budúce peňažné pohľadávky a práva Emitenta na prijatie peňažného plnenia (či už skutočné alebo závislé na inej udalosti, podmienené alebo nepodmienené), spolu s akýmkoľvek úrokom a/alebo akýmkoľvek iným príslušenstvom, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v budúcnosti na základe alebo v súvislosti so zmluvou, na základe ktorej Agent pre zabezpečenie vedie Emitentovi LTV účet, vrátane pohľadávok Emitenta z porušenia záväzku z nej vyplývajúceho, a vykoná všetky kroky nevyhnutné pre riadny vznik záložného práva k pohľadávkam z LTV účtu v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky tak, aby bolo príslušné záložné právo účinne zriadené najneskôr jeden Pracovný deň pred Dátumom emisie.

Zabezpečené pohľadávky sú vymedzené v každej Záložnej zmluve s prihliadnutím na príslušnú trhovú a právnu prax a okrem iného zahŕňajú všetky súčasné a budúce podmienené a nepodmienené pohľadávky Agentu pre zabezpečenie ako veriteľa a zároveň spoločného a nerozdielného veriteľa a/alebo Spoločného zástupcu s každým jednotlivým Majiteľom Dlhopisov ohľadom peňažného záväzku Emitenta a príslušného Záložcu, ktoré vznikli alebo môžu kedykoľvek vzniknúť na základe alebo v súvislosti s Dlhopismi voči Majiteľovi Dlhopisov, Podmienkami, Zmluvou s agentom pre zabezpečenie a príslušnou Záložnou zmluvou (ďalej spoločne aj **Zabezpečené dokumenty**), vrátane nasledovných pohľadávok (ďalej spoločne len **Zabezpečené pohľadávky**):

- (a) pohľadávok na úhradu menovitej hodnoty Dlhopisov do celkovej výšky 25 000 000 EUR (slovom dvadsaťpäť miliónov eur) a úrokových výnosov z Dlhopisov;
- (b) pohľadávok na úhradu (i) úrokov z omeškania, ktoré vznikli v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, (ii) sankčných platieb v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, (iii) nákladov spojených s výkonom práv zo Zabezpečených dokumentov a vymáhaním pohľadávok v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi alebo na základe právnych predpisov, a to najmä nákladov súdneho konania, vrátane nákladov spojených s výkonom rozhodnutí vydaných v uvedených konaniach a (iv) nákladov spojených s výkonom záložného práva zriadeného podľa príslušnej Záložnej zmluvy; a
- (c) (i) pohľadávok na úhradu všetkých ďalších súm splatných na základe Zabezpečených dokumentov, vrátane akýchkoľvek poplatkov a odmien, (ii) pohľadávok v súvislosti s uzavretím Zabezpečených dokumentov a ich prípadných dodatkov, udržiavaním ich platnosti a účinnosti, (iii) pohľadávok v dôsledku porušenia záväzkov Emitenta a/alebo príslušného Záložcu zo Zabezpečených dokumentov, (iv) pohľadávok z dôvodu odstúpenia od Zabezpečených dokumentov alebo ich vypovedania, alebo z titulu bezdôvodného obohatenia, náhrady škody alebo iných obdobných platieb splatných na základe alebo v súvislosti s ktorýmkoľvek Zabezpečeným dokumentom a (v) na úhradu akýchkoľvek iných súm splatných v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi.

Ako najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa Zabezpečené pohľadávky zabezpečujú, sa určuje suma 37 500 000 EUR (slovom tridsaťsedem miliónov päťstotisíc eur).

Rovnopis každej uzavretej Záložnej zmluvy je k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

Emitent zabezpečí, že každý Záložca bude Zabezpečenie Nehnuteľnosťami a Zabezpečenie pohľadávkami z účtu riadne udržiavať v plnom rozsahu až do okamihu splnenia všetkých záväzkov Emitenta z Dlhopisov.

Podrobnosti ohľadom úhrady nákladov spojených s uzatvorením príslušnej Záložnej zmluvy a účinným zriadením príslušného Zabezpečenia záložným právom sú uvedené v Zmluve s agentom pre zabezpečenie, avšak pre vylúčenie pochybností, tieto náklady neznášajú Majitelia Dlhopisov.

9.8 Agent pre zabezpečenie

Popri činnosti Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov v zmysle bodu 5. bola činnosťou Agentu pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom poverená Slovenská sporiteľňa.

Vzťah medzi Emitentom, každým Záložcom a Agentom pre zabezpečenie v súvislosti s prípadným výkonom Zabezpečenia záložným právom v prospech Majiteľov Dlhopisov a v súvislosti s niektorými ďalšími administratívnymi úkonmi vo vzťahu k Zabezpečeniu záložným právom je upravený Zmluvou s agentom pre zabezpečenie.

9.9 Vymáhanie záväzkov Emitenta prostredníctvom Agentu pre zabezpečenie

Agent pre zabezpečenie je oprávnený ako spoločný a nerozdielny veriteľ s každým Majiteľom Dlhopisov a/alebo ako Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov požadovať od Emitenta uhradenie akejkoľvek čiastky, ktorú je Emitent povinný uhradiť ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov ohľadom peňažného záväzku Emitenta vyplývajúceho z Dlhopisov, vrátane ich vymáhania prostredníctvom výkonu Zabezpečenia záložným právom (ktoré je zriadené iba v prospech Agentu pre zabezpečenie). Z tohto dôvodu sú všetci Majitelia Dlhopisov povinní vykonávať svoje práva z Dlhopisov, ktoré by mohli akokoľvek ohroziť existenciu alebo kvalitu Zabezpečenia záložným právom (vrátane uplatnenia a vymáhania akejkoľvek peňažnej pohľadávky voči Emitentovi na základe Dlhopisov prostredníctvom výkonu Zabezpečenia záložným právom), iba v súčinnosti s Agentom pre zabezpečenie a jeho prostredníctvom.

9.10 Začatie výkonu Zabezpečenia záložným právom

Ak:

- (a) nastane akýkoľvek Prípád neplnenia záväzkov a následne Schôdza rozhodne o uplatnení práva požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo o vymáhaní záväzkov Emitenta po splatnosti a o výkone Zabezpečenia záložným právom v súlade s Podmienkami; a
- (b) aspoň jeden Majiteľ Dlhopisov si uplatnil nároky z Ručenia v súlade s podmienkami Ručiteľského vyhlásenia u Ručiteľa a Ručiteľ požadovanú čiastku celkom alebo sčasti bezdôvodne neuhradil čo aj len jednému Majiteľovi Dlhopisov,

potom Agent pre zabezpečenie vykoná Zabezpečenie záložným právom (t. j. realizuje výkon záložného práva) v súlade so zásadami uvedenými v bodoch 9.11 a 9.12, spôsobom a za podmienok uvedených/stanovených v Záložnej zmluve, a tiež v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

9.11 Spôsob a zásady výkonu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami

Do tej miery, v akej budú tieto spôsoby výkonu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami prípustné v zmysle právneho poriadku Slovenskej republiky, bude môcť Agent pre zabezpečenie vykonať Zabezpečenie Nehnuteľnosťami najmä prostredníctvom (a) ich priameho predaja (táto forma bude použitá ako prvá v poradí), (b) verejnej obchodnej súťaže alebo obdobného procesu alebo (c) iným vhodným spôsobom možným v zmysle právneho poriadku Slovenskej republiky.

Agent pre zabezpečenie sa pri výkone Zabezpečenia Nehnuteľnosťami v každom prípade bude riadiť nasledovnými zásadami a to v najvyššej možnej miere dovolenej podľa príslušných právnych predpisov:

- (a) Agent pre zabezpečenie vynaloží pri dodržaní podmienok uvedených nižšie všetko rozumne požadovateľné úsilie, aby sa Nehnuteľnosti predali za cenu, za ktorú sa nehnuteľné veci rovnaké alebo porovnateľné s Nehnuteľnosťami zvyčajne predávajú za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja Nehnuteľností pri dodržaní všetkých ustanovení príslušnej Záložnej zmluvy a platných kogentných ustanovení príslušných právnych predpisov.
- (b) Agent pre zabezpečenie bude postupovať vždy bez zbytočného odkladu a účelne tak, aby maximalizoval výťažok z výkonu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami a tak, aby nedošlo k zbytočnému zníženiu hodnoty Nehnuteľností alebo dosiahnutého výťažku alebo neprimeranému oneskoreniu rozdelenia výťažku Majiteľom Dlhopisov.
- (c) Agent pre zabezpečenie je oprávnený pri posudzovaní najvhodnejšej ponuky vziať do úvahy okrem výšky ponúkanej kúpnej ceny aj iné kritériá, najmä navrhovaný čas predaja, navrhovaný čas zaplatenia kúpnej ceny, a ostatné podmienky predaja, a na základe posúdenia všetkých

podmienok predaja rozhodnúť, ktorá ponuka je ekonomicky najvýhodnejšia, pričom platí, že ponuka obsahujúca nominálne najvyššiu ponúkanú kúpnu cenu nebude automaticky a bez ďalšieho považovaná za ekonomicky najvýhodnejšiu ponuku.

- (d) Agent pre zabezpečenie môže Nehnutelnosti predat' akejkolvek tretej osobe priamym predajom za predpokladu, že minimálna kúpna cena, za ktorú sa Nehnutelnosti môžu predat', nebude nižšia ako 90 % (slovom deväťdesiat percent) hodnoty Nehnutelností podľa ostatného dostupného Ocenenia.
- (e) Agent pre zabezpečenie má právo kedykoľvek a podľa vlastného uváženia zmeniť spôsob výkonu záložného práva, v prípade potreby aj opakovane.
- (f) V prípade verejnej súťaže alebo obdobného procesu:
 - (i) za dostatočnú lehotu na predkladanie ponúk sa bude považovať aspoň tri mesiace od vyhlásenia procesu prostriedkami zverejnenia, ktoré sú spôsobilé zabezpečiť oboznámenie so začatím procesu a jeho podmienkami dostatočnému počtu relevantných záujemcov. Pre vylúčenie pochybností, za minimálne požiadavky na zverejnenie podmienok verejnej súťaže sa bude považovať zverejnenie podmienok verejnej súťaže (I) v minimálne dvoch denníkoch s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území Slovenskej republiky a zároveň (II) v minimálne dvoch renomovaných realitných kanceláriách, ktorými budú realitné kancelárie pôsobiace v Slovenskej republike a zároveň, pokiaľ tieto skupiny na realitnom trhu v Slovenskej republike pôsobia, pôjde o realitné kancelárie zo skupiny iO Partners, CBRE, Cushman & Wakefield, Savills a Colliers alebo ich nástupcov;
 - (ii) minimálna kúpna cena, za ktorú sa Nehnutelnosti môžu predat', nebude nižšia ako 90 % (slovom deväťdesiat percent) hodnoty Nehnutelností podľa ostatného dostupného Ocenenia;
 - (iii) ak nebude z akéhokoľvek dôvodu uzatvorená kúpna zmluva na Nehnutelnosti s vybraným účastníkom verejnej súťaže alebo podobného procesu v stanovenom čase, Agent pre zabezpečenie bude oprávnený proces za rovnakých podmienok zopakovať; a
 - (iv) Pokiaľ Agent pre zabezpečenie, konajúc rozumne s odbornou starostlivosťou, vyhodnotí, že je takýto postup účelný za účelom efektívneho výkonu záložného práva, bude Agent pre zabezpečenie oprávnený pri dodržaní odbornej starostlivosti proces zrušiť alebo bude mať právo odmietnuť všetky prijaté ponuky a taktiež stanoviť podmienky účasti v procese.
- (g) Agent pre zabezpečenie je v každom prípade povinný (i) Nehnutelnosti nepredať alebo neakceptovať výťažok z predaja Nehnutelností (pokiaľ proces predaja nevedie sám Agent pre zabezpečenie), ak kúpna cena Nehnutelností nedosiahne aspoň 90 % (slovom deväťdesiat percent) ich hodnoty podľa ostatného dostupného Ocenenia týchto Nehnutelností a (ii) predat' Nehnutelnosti nachádzajúce sa v Slovenskej republike a projektovo súvisiace vždy len ako jeden celok, pričom ak sa v Slovenskej republike nachádza viacero založených Nehnutelností, ktoré môžu predstavovať viacero celkov, za jeden celok sa budú považovať Nehnutelnosti, ktoré vzhľadom na lokalitu, kde sa nachádzajú spolu nevyhnutne súvisia vzhľadom na ich geografickú blízkosť, funkčné využitie a stavebno-technickú prepojenosť. Žiadne z týchto obmedzení neplatí, ak od začatia výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami (za ktorý sa považuje vykonanie prvého úkonu zo strany Agenta pre zabezpečenia ako záložného veriteľa, ktorý sa podľa príslušných právnych predpisov považuje za začatie výkonu záložného práva) uplynulo aspoň 180 (slovom stoosemdesiat) dní, pričom však ani v takom prípade Agent pre zabezpečenie nesmie Nehnutelnosť predat' alebo akceptovať výťažok z predaja Nehnutelností (pokiaľ proces predaja nevedie sám Agent pre zabezpečenie), ak kúpna cena Nehnutelností nedosiahne aspoň 70 % (slovom sedemdesiat percent) ich hodnoty podľa ostatného dostupného Ocenenia týchto Nehnutelností.
- (h) Agent pre zabezpečenie bude povinný informovať Záložcu alebo Emitenta na ich požiadanie raz za 30 (slovom tridsať) dní o stave výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami a o takých krokoch uskutočnených v súvislosti s výkonom Zabezpečenia Nehnutelnosťami, ktoré možno rozumne považovať za podstatné.

- (i) Agent pre zabezpečenie najneskôr do 30 (slovom tridsať) dní po ukončení predaja Nehnuteľností poskytne Záložcovi a Emitentovi písomnú správu o procese predaja, výťažku z predaja, nákladoch, ktoré vznikli v súvislosti s výkonom Zabezpečenia Nehnuteľnosťami a rozdelení výťažku z predaja.
- (j) Pre dodržanie princípov uvedených vyššie je Agent pre zabezpečenie povinný vyvinúť všetko rozumne požadovateľné úsilie a vykonať akýkoľvek úkon, ktorý je podľa príslušných právnych predpisov možné pre tento účel vykonať, vrátane podania návrhu alebo pokynu na zastavenie alebo prerušenie výkonu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami príslušnému orgánu vykonávajúcemu Zabezpečenie Nehnuteľnosťami, exekútorovi alebo inej oprávnenej osobe.

9.12 **Spôsob výkonu Zabezpečenia pohľadávkami**

Záložné právo k pohľadávkam z LTV účtu môže byť realizované (a) použitím akýchkoľvek peňažných prostriedkov, ktoré Agent pre zabezpečenie získal zo založených pohľadávok z LTV účtu, na úhradu akéhokoľvek splatného a neuhradeného záväzku Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov alebo (b) akýmkoľvek iným spôsobom dohodnutým v Záložnej zmluve a právne možným v čase začatia výkonu Zabezpečenia pohľadávkami (výkonu záložného práva).

9.13 **Použitie výťažku z výkonu Zabezpečenia záložným právom**

Výťažok z výkonu Zabezpečenia záložným právom Agent pre zabezpečenie po odpočítaní svojich nákladov a prípadných ďalších nákladov na výkon Zabezpečenia záložným právom a v prípade Zabezpečenia Nehnuteľnosťami aj odmeny vo výške 1,25 % (slovom jedna celá a dvadsaťpäť stotín percenta) z výťažku realizácie Zabezpečenia Nehnuteľnosťami bez zbytočného odkladu prevedie na účet Administrátora za účelom vyplatenia Majiteľom Dlhopisov v súlade s Podmienkami. Výplatou čiastky podľa predchádzajúcej vety Administrátorovi Agent pre zabezpečenie splní svoju povinnosť voči Majiteľom Dlhopisov vo vzťahu k takto vyplatennej čiastke a Majitelia Dlhopisov nebudú môcť v súvislosti s takto vyplatenou čiastkou uplatňovať žiadne ďalšie nároky voči Agentovi pre zabezpečenie.

V priebehu výkonu svojich povinností bude Agent pre zabezpečenie informovať Majiteľov Dlhopisov o postupe výkonu Zabezpečenia záložným právom a o obsahu každého podstatného oznámenia alebo dokladu, ktorý v súvislosti s výkonom Zabezpečenia záložným právom dostane či vyhotoví, a to spôsobom určeným v príslušnom rozhodnutí Schôdze. Ak výťažok z výkonu Zabezpečenia záložným právom nebude postačovať na úhradu všetkých peňažných záväzkov z Dlhopisov, budú jednotliví Majitelia Dlhopisov uspokojení z výťažku výkonu Zabezpečenia záložným právom pomerne a neuspokojená časť peňažných záväzkov z Dlhopisov bude ďalej vymáhateľná voči Emitentovi v súlade s platnými právnymi predpismi. Po takomto rozdelení nebude Agent pre zabezpečenie povinný titulom § 515 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Občiansky zákonník**) uhradiť žiadnemu Majiteľovi Dlhopisov nič navyše. Prípadný prebytok výťažku z výkonu Zabezpečenia záložným právom bude bez zbytočného odkladu vrátený Záložcovi, alebo ním určenej osobe.

Akékoľvek prostriedky, ktoré Agent pre zabezpečenie obdrží v súvislosti s výkonom Zabezpečenia záložným právom, vrátane výťažku zo Zabezpečenia záložným právom (prípadne aj speňaženia v konkurze alebo obdobnom konaní), musí Agent pre zabezpečenie evidovať oddelene od svojho ostatného majetku a nemôže s ním disponovať s výnimkou výplaty podľa tohto bodu Podmienok Agent pre zabezpečenie nie je povinný platiť žiadny úrok z týchto prostriedkov.

9.14 **Zánik a výmaz Zabezpečenia záložným právom**

Ak Emitent nemá voči žiadnemu Majiteľovi Dlhopisov žiaden nesplatený peňažný záväzok z Dlhopisov a žiaden takýto peňažný záväzok nemôže vzniknúť ani v budúcnosti (pričom Agent pre zabezpečenie je v tejto súvislosti oprávnený vyžiadať si stanovisko od Administrátora), Agent pre zabezpečenie vystaví do 20 (slovom dvadsiatich) Pracovných dní vzdanie sa Zabezpečenia záložným právom alebo potvrdenie o zániku Zabezpečenia záložným právom, ktoré doručí príslušnému Záložcovi v prípade zániku Zabezpečenia Nehnuteľnosťami a Emitentovi v prípade zániku Zabezpečenia pohľadávkami z účtu. Agent pre zabezpečenie poskytne príslušnému Záložcovi, ktorý bude výmaz Zabezpečenia záložným právom zabezpečovať, všetku potrebnú súčinnosť k výmazu Zabezpečenia záložným právom z príslušného registra.

9.15 Výmena Nehnuteľností

Agent pre zabezpečenie na základe žiadosti Emitenta uvoľní (vzdá sa) záložné právo zriadené v jeho prospech vo vzťahu k určitým Nehnuteľnostiam a/alebo ich častiam (ďalej len **Uvoľňované Nehnuteľnosti**), pokiaľ súčasne dôjde k splneniu všetkých nasledujúcich odkladacích podmienok:

- (a) nenastal a nepretrvávajúci žiadny Prípád neplnenia záväzkov, ktorým je *Neplatenie, Platobná neschopnosť, Likvidácia, Vykonávacie konanie* alebo *Protiprávnosť* podľa bodu 16.1 (ďalej len **Kvalifikovaný prípad neplnenia**), pričom na tento účel Emitent vystavil písomné potvrdenie Agentovi pre zabezpečenie a Agentovi pre zabezpečenie nebol inak oznámený výskyt Kvalifikovaného prípadu neplnenia;
- (b) nebolo prijaté rozhodnutie Schôdze o predčasnej splatnosti Dlhopisov podľa bodu 20.5(c)(i);
- (c) vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktorými majú byť nahradené Uvoľňované Nehnuteľnosti (ďalej len **Náhradné Nehnuteľnosti** alebo akákoľvek z nich **Náhradná Nehnuteľnosť**) a vo vzťahu k Súvisiacemu majetku na takýchto Náhradných Nehnuteľnostiach (ak taký je), došlo:
 - (i) analogicky podľa ustanovení bodu 9.7 k uzavretiu Záložnej zmluvy, ktorá čo do obsahu v maximálne možnej miere zohľadňuje (A) vymedzenie Zabezpečených pohľadávok s prihliadnutím na príslušnú trhovú a právnu prax, (B) podmienky zriadenia a spôsob a zásady výkonu záložného práva podľa Podmienok a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie, (C) primerane (s ohľadom na odlišný typ Zálohu) úpravu všetkých ďalších práv, povinností a vyhlásení záložcu v Záložnej zmluve, (D) v prípade Náhradných Nehnuteľností a Súvisiaceho majetku (ak taký je), ktoré sú obvykle poisťované, obsahuje povinnosť udržiavať tieto Náhradné Nehnuteľnosti a Súvisiaci majetok (ak taký je) poistené proti všetkým obvyklým rizikám a (E) všetky také ďalšie ustanovenia a podmienky, ktoré v čo najväčšej možnej miere budú kopírovať ustanovenia a podmienky dohodnuté v Záložnej zmluve na Uvoľňované Nehnuteľnosti; a
 - (ii) k účinnému zriadeniu a vzniku záložného práva v prospech Agentu pre zabezpečenie podľa Záložnej zmluvy (ako je uvedené vyššie) a slovenského práva;
- (d) Náhradné Nehnuteľnosti a Súvisiaci majetok (ak taký je) sa musia nachádzať na území Slovenskej republiky, v katastrálnom území mesta Bratislava, pričom zo 75 % (slovom sedemdesiatpäť percent) (podľa ostatného dostupného Ocenenia) musia byť súčasťou Projektu Istropolis. Projekt Istropolis znamená projekt Skupiny ImmoCap situovaný v mestskej časti Bratislava, Nové Mesto, na alebo v blízkosti Trnavského Mýta.
- (e) s výnimkou záložného práva zriadeného v prospech Agentu pre zabezpečenie a Povolených tiarch, Náhradné Nehnuteľnosti a predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) nebudú v čase výmeny zaťažené žiadnym záložným právom, nájmom, vecným bremenom, predmetom vkladu do základného imania akejkoľvek právnickej osoby, zabezpečovacím prevodom práva, zabezpečovacím postúpením pohľadávky, zádržným právom, prevodom alebo postúpením so spätným prevodom alebo postúpením (repo), ako aj akoukoľvek inou zmluvou alebo dojednaním podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok; táto podmienka sa považuje za splnenú predložením výpisu z Katastra, na ktorom nebudú uvedené žiadne také práva tretích osôb (okrem Povolených tiarch) a príslušným vyhlásením Emitenta a vlastníka Náhradných Nehnuteľností a Súvisiaceho majetku (ak taký je) v Záložnej zmluve;
- (f) Náhradné Nehnuteľnosti a predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) boli ocenené jednou zo spoločností patriacich do skupiny iO Partners, CBRE, Cushman & Wakefield, Savills alebo Colliers alebo ich nástupcov, v každom prípade určenou po dohode medzi Emitentom a Agentom pre zabezpečenie za analogického použitia ustanovenia bodu 11.1 a toto ocenenie nie je staršie ako 90 (slovom deväťdesiat) dní od zaslania žiadosti Emitenta, ako je uvedené vyššie. Ak nedôjde k dohode, oceňujúcu spoločnosť určí Agent pre zabezpečenie zo spoločností uvedených v tomto bode Podmienok;
- (g) vlastník Náhradnej Nehnuteľnosti a predmetného Súvisiaceho majetku (ak taký je) sa stal stranou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie v postavení Záložcu; a
- (h) na základe predbežnej kalkulácie Agentu pre Zabezpečenie ukazovateľ LTV (zahŕňajúci Náhradnú Nehnuteľnosť, predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) a Hotovosť na LTV účte) po uvoľnení záložného práva k Uvoľňovanej Nehnuteľnosti neprekročí hodnotu určenú v bode

11.1, pričom pri výpočte ukazovateľa LTV sa použije ocenenie Náhradných Nehnuteľností a predmetného Súvisiaceho majetku (ak taký je) podľa bodu 9.15(f).

Splnením vyššie uvedených odkladacích podmienok sa:

- (i) vlastník Náhradnej Nehnuteľnosti a predmetného Súvisiaceho majetku (ak taký je) bude na účely Podmienok považovať za „**Záložcu**“ a budú sa na neho vzťahovať všetky práva a povinnosti Záložcov upravené v Podmienkach; a
- (ii) záložná zmluva uzatvorená medzi Agentom pre zabezpečenie a Záložcom sa na účely Podmienok bude považovať za „**Záložnú zmluvu**“ a budú sa na ňu vzťahovať všetky relevantné ustanovenia Podmienok týkajúce sa Záložných zmlúv.

Podrobnosti o povinnostiach Agentu pre zabezpečenie voči Emitentovi pri výmene Nehnuteľností stanoví Zmluva s agentom pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie sa za predpokladu splnenia všetkých odkladacích podmienok uvedených v tomto bode Podmienok zaväzuje poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť k výmazu príslušnej časti Zabezpečenia Nehnuteľností z Katastra. Agent pre zabezpečenie bude pri výmene Nehnuteľností postupovať vždy bez zbytočného odkladu (najneskôr však do 10 (slovom desať) Pracovných dní) po doručení príslušnej žiadosti Emitenta a predloženia dokladov hodnoverne preukazujúcich splnenie odkladacích podmienok.

Náklady na výmenu Nehnuteľností podľa tohto bodu Podmienok neznášajú Majitelia Dlhopisov.

9.16 **Možnosť odstránenia stavieb a/alebo infraštruktúry**

Príslušný Záložca môže odstrániť a/alebo privodiť zánik akejkoľvek stavby vrátane infraštruktúry, diela, vrátane akýchkoľvek ich častí, súčastí a/alebo príslušenstva na Nehnuteľnosti, ktorej je vlastníkom, a ktorá už bola účinne založená v prospech Agentu pre zabezpečenie (ďalej len **Odstraňovaný majetok**), pokiaľ:

- (a) odstránenie a/alebo zánik príslušného Odstraňovaného majetku je potrebný alebo obvyklý v súvislosti s plánovanou výstavbou na pozemkoch, ktoré sú súčasťou Nehnuteľností; a
- (b) na odstránenie a/alebo zánik príslušného Odstraňovaného majetku boli vydané všetky povolenia a/alebo súhlasy vyžadované v zmysle slovenského právneho poriadku.

9.17 **Zmeny Zabezpečenia Nehnuteľnosťami v osobitných prípadoch**

Emitent je oprávnený od Agentu pre zabezpečenie požadovať všetku rozumne požadovateľnú súčinnosť (vrátane udelenia príslušných súhlasov a uzatvorenia prípadných dodatkov k Záložnej zmluve a prípadných zmien v registrácii príslušného záložného práva), ktorá je potrebná a rozumne požadovaná na:

- (a) uvoľnenie zo Zabezpečenia Nehnuteľnosťami ktorejkoľvek časti Nehnuteľností v hodnote, ktorá podľa ostatného dostupného Ocenenia podľa bodov 9.5, 9.15(f) alebo 11.1 presahuje hodnotu premennej N vo výpočte ukazovateľa LTV podľa bodu 11.1 potrebnej na dosiahnutie požadovanej hodnoty ukazovateľa LTV;
- (b) uvoľnenie zo Zabezpečenia Nehnuteľnosťami ktorejkoľvek časti Nehnuteľností v hodnote (určenej podľa ostatného dostupného Ocenenia týchto Nehnuteľností podľa bodov 9.5, 9.15(f) alebo 11.1), ktorú Emitent nahradil zložením príslušnej sumy Hotovosti na LTV účet;
- (c) zmenu Nehnuteľností alebo ich častí vrátane rozdelenia pozemkov tvoriacich Nehnuteľnosti, ak je takáto zmena potrebná alebo obvyklá vo vzťahu k Developerskému procesu na Nehnuteľnostiach a nespôsobí zánik záložného práva zriadeného vo vzťahu k tejto Nehnuteľnosti, vrátane jej časti; pričom pre odstránenie pochybností platí, že zmeny podľa tohto bodu Podmienok môže Emitent alebo Záložca vykonať aj bez súčinnosti Agentu pre zabezpečenie, pokiaľ je to možné podľa ustanovení príslušných právnych predpisov a príslušnej Záložnej zmluvy; alebo
- (d) prevod Nehnuteľností na inú osobu zo Skupiny Immocap, ak sa nadobúdateľ Nehnuteľností najneskôr súčasne s účinnosťou prevodu stane stranou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a príslušnej Záložnej zmluvy; v takom prípade sa nadobúdateľ Nehnuteľností bude na účely Podmienok považovať za Záložcu a budú sa na neho vzťahovať všetky práva a povinnosti Záložcu upravené v Podmienkach.

Podrobnosti o povinnostiach Agentu pre zabezpečenie pri zmene Zabezpečenia Nehnuteľnosťami stanoví Zmluva s agentom pre zabezpečenie, pričom Agent pre zabezpečenie bude pri zmene Zabezpečenia

Nehnuteľnosťami postupovať bez zbytočného odkladu na základe žiadosti Emitenta a predloženia dokladov hodnoverne preukazujúcich splnenie podmienok pre vykonanie zmeny. V prípade vykonania úkonov podľa tohto bodu Podmienok Agent pre zabezpečenie bez zbytočného odkladu najmä doručí Záložcovi príslušné súhlasy, uzavrie dodatok k Záložnej zmluve, vystaví a doručí vzdanie sa príslušného Zabezpečenia Nehnuteľnosťami, ktoré boli nahradené Náhradnými Nehnuteľnosťami alebo potvrdenie o zániku príslušného Zabezpečenia Nehnuteľnosťami. V prípadoch, keď v zmysle ustanovení Podmienok je možné uskutočniť výmaz Zabezpečenia Nehnuteľnosťami vo vzťahu k určitej Nehnuteľnosti, Agent pre zabezpečenie bez zbytočného odkladu poskytne súčinnosť potrebnú k výmazu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami k tejto Nehnuteľnosti z Katastra.

Náklady na zmeny Zabezpečenia Nehnuteľnosťami podľa tohto bodu Podmienok neznášajú Majitelia Dlhopisov.

9.18 Uplatnenie nárokov v insolvenčnom konaní

Agent pre zabezpečenie nie je povinný prihlásiť v konkurze alebo reštrukturalizácii Emitenta alebo Záložcu žiadnu pohľadávku Majiteľa Dlhopisov, ktorá sa v konkurze Emitenta alebo Záložcu uspokojuje ako podriadená pohľadávka podľa § 95 ods. 3 Zákona o konkurze a ani žiadnu časť svojej pohľadávky ako spoločného a nerozdielného veriteľa, ktorá zodpovedá podriadenej pohľadávke ktoréhokoľvek Majiteľa Dlhopisov. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. V zmysle § 95 ods. 4 Zákona o konkurze sa predpokladá, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisov nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.

Každý Majiteľ Dlhopisov je povinný bez zbytočného odkladu poskytnúť Agentovi pre zabezpečenie požadované informácie tak, aby Agent pre zabezpečenie mohol určiť, či je pohľadávka daného Majiteľa Dlhopisov podriadenou pohľadávkou. V prípade pochybností má Agent pre zabezpečenie právo predpokladať, že pohľadávka Majiteľa Dlhopisov je podriadenou pohľadávkou.

Ak Agent pre zabezpečenie v konkurze, reštrukturalizácii alebo obdobnom konaní ohľadom Emitenta alebo Záložcu obdrží akúkoľvek čiastku určenú na rozdelenie veriteľom Emitenta z Dlhopisov, má právo ponechať si z nej čiastku zodpovedajúcu jeho nákladom a odmene podľa bodu 9.13. Zostávajúcu čiastku rozdelí pomerne medzi Majiteľov Dlhopisov s výnimkou tých Majiteľov Dlhopisov, ktorí sú veriteľmi podriadených pohľadávok.

9.19 Konflikt záujmov Agentu pre zabezpečenie

Na Agentu pre zabezpečenie sa vzťahujú určité skutočnosti, ktoré by mohli mať význam pre posúdenie jeho konfliktu záujmov so záujmami Majiteľov Dlhopisov alebo pre možnosť vzniku takého konfliktu. Agent pre zabezpečenie je povinný prijať opatrenia na prechádzanie konfliktu záujmov Agentu pre zabezpečenie so záujmami Majiteľov Dlhopisov v zmysle požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov.

Ak sa v priebehu životnosti Dlhopisov vyskytnú nové skutočnosti, ktoré by mohli mať význam pre posúdenie konfliktu záujmov Agentu pre zabezpečenie so záujmami Majiteľov Dlhopisov alebo pre možnosť vzniku takého konfliktu, Agent pre zabezpečenie s takýmito skutočnosťami bezodkladne oboznámi Majiteľov Dlhopisov spôsobom podľa bodu 21. V prípade výskytu skutočností, ktoré sú podľa uváženia Agentu pre zabezpečenie podstatného významu, je Agent pre zabezpečenie oprávnený požiadať o zvolanie Schôdze na rozhodnutie o určení postupu pri takomto konflikte; vyššie uvedené nebráni Agentovi pre zabezpečenie vzdať sa funkcie v zmysle bodu 9.22.

9.20 Zodpovednosť Agentu pre zabezpečenie

Pri výkone svojej funkcie je Agent pre zabezpečenie povinný konať s náležitou starostlivosťou a v súlade so záujmami Majiteľov Dlhopisov, ktoré sú mu alebo ktoré mu musia byť známe, a je viazaný pokynmi Schôdze. To neplatí, ak také pokyny odporujú všeobecne záväzným právnym predpisom alebo sú v rozpore s Podmienkami alebo ak vyžadujú konanie, ktoré nie je v súlade so spoločnými záujmami všetkých Majiteľov Dlhopisov.

Agent pre zabezpečenie má voči Majiteľom Dlhopisov výlučne len tie povinnosti, ktoré sú uvedené v Podmienkach a Zmluve s agentom pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie nemá žiadne povinnosti komisionára, mandatára alebo poradcu voči Majiteľom Dlhopisov. Agent pre zabezpečenie vyjadruje svoj súhlas so svojimi právami a povinnosťami uvedenými v Podmienkach uzatvorením Zmluvy

s agentom pre zabezpečenie a Majiteľia Dlhopisov sa budú môcť domáhať svojich práv voči Agentovi pre zabezpečenie tak, ako sú uvedené v Podmienkach, v súlade s príslušnými ustanoveniami o zmluvách uzatvorených v prospech tretích osôb podľa Občianskeho zákonníka a príslušnými ustanoveniami Zákona o dlhopisoch.

Agent pre zabezpečenie nie je zodpovedný voči žiadnemu Majiteľovi Dlhopisov za akékoľvek svoje konanie alebo opomenutie, ibaže by to bolo spôsobené hrubou nedbanlivosťou alebo úmyselným konaním Agentu pre zabezpečenie. Ak ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov vznikne v dôsledku porušenia povinností Agentu pre zabezpečenie akákoľvek škoda, Majiteľ Dlhopisov súhlasí s tým, že Agent pre zabezpečenie (ak za škodu zodpovedá podľa predchádzajúcej vety) bude povinný nahradiť túto škodu iba do výšky skutočnej škody.

Agent pre zabezpečenie nie je povinný sledovať ani zisťovať, či došlo k Prípadu neplnenia záväzkov alebo inému porušeniu povinností Emitenta v súvislosti s Dlhopismi. Agent pre zabezpečenie nemá vedomosti o výskyte Prípadu neplnenia záväzkov, pokiaľ mu príslušná skutočnosť nie je oznámená v súlade s Podmienkami. Agent pre zabezpečenie nezodpovedá za akékoľvek omeškanie (alebo jeho následky) s pripísaním na účet akejkoľvek čiastky, ktorú má Agent pre zabezpečenie povinnosť poukázať podľa Podmienok, ak Agent pre zabezpečenie vykonal všetky potrebné kroky v najkratšom možnom čase za účelom plnenia požiadaviek predpisov alebo postupov príslušného platobného systému používaného Agentom pre zabezpečenie na tento účel.

Agent pre zabezpečenie je povinný bezodkladne písomne informovať Emitenta a Administrátora o tom, že sa stal spriaznenou osobou Emitenta podľa § 9 Zákona o konkurze.

9.21 Oprávnenia Agentu pre zabezpečenie

Ak Podmienky, Zmluva s agentom pre zabezpečenie, Záložná zmluva alebo rozhodnutie Schôdze v súlade s Podmienkami výslovne neukladajú Agentovi pre zabezpečenie postupovať určitým spôsobom, Agent pre zabezpečenie je oprávnený vykonávať svoje práva a povinnosti v súvislosti so Zabezpečením Nehnutelnosťami podľa vlastného uváženia, konajúc rozumne a s odbornou starostlivosťou.

Agent pre zabezpečenie môže vykonávať akékoľvek obchody s Emitentom, Ručiteľom alebo Záložcom (vrátane poskytovania financovania a vykonávania činností súvisiacich s financovaním), môže nadobúdať a vlastníť Dlhopisy pre seba alebo pre svojich klientov a má nárok na súvisiacu odmenu alebo zisk.

Agent pre zabezpečenie sa môže zdržať akéhokoľvek konania, ak by to podľa jeho názoru mohlo predstavovať porušenie príslušného právneho predpisu.

9.22 Zmena Agentu pre zabezpečenie

(a) Vzdanie sa funkcie Agentom pre zabezpečenie

Agent pre zabezpečenie je oprávnený vzdať sa svojej funkcie písomným oznámením adresovaným Emitentovi a Administrátorovi z dôvodov uvedených v Zmluve s agentom pre zabezpečenie s účinnosťou 30 (slovom tridsať) dní od doručenia oznámenia. Emitent môže poveriť výkonom funkcie Agentu pre zabezpečenie v súvislosti s Dlhopismi len inú banku alebo pobočku zahraničnej banky v Slovenskej republike (ďalej len **Kvalifikovaná osoba**). Táto zmena nesmie byť Majiteľom Dlhopisov na ujmu.

Ak Emitent nevymenuje nástupníckeho Agentu pre zabezpečenie do 14 (slovom štrnástich) dní od doručenia oznámenia vyššie, Agent pre zabezpečenie má právo sám postúpiť všetky svoje práva a previesť všetky svoje povinnosti podľa Podmienok, Záložnej zmluvy a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie na inú Kvalifikovanú osobu.

V každom prípade sa vzdanie funkcie Agentom pre zabezpečenie a vymenovanie nástupníckeho Agentu pre zabezpečenie stanú účinnými, iba ak nástupnícky Agent pre zabezpečenie oznámi Emitentovi a Administrátorovi, že svoje vymenovanie prijíma a že podľa názoru nástupníckeho Agentu pre zabezpečenie boli vykonané kroky potrebné k tomu, aby na neho prešli všetky oprávnenia Agentu pre zabezpečenie vyplývajúce z Podmienok, všetkých Záložných zmlúv a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie. Po podaní tohto oznámenia sa nástupnícky Agent pre zabezpečenie stane Agentom pre zabezpečenie, nebude však mať žiadnu zodpovednosť za akékoľvek konanie alebo opomenutie predchádzajúceho Agentu pre zabezpečenie. Emitent zmenu Agentu pre zabezpečenia oznámi Majiteľom Dlhopisov bez zbytočného odkladu.

(b) Výmena Agentu pre zabezpečenie Emitentom

Ak Agent pre zabezpečenie (i) zanikne bez právneho nástupcu alebo (ii) nebude môcť vykonávať svoju bežnú podnikateľskú činnosť (z dôvodu odňatia príslušných podnikateľských oprávnení, nútenej správy, konkurzného alebo reštrukturalizačného konania, a pod.) alebo (iii) sa stane spriaznenou osobou Emitenta podľa § 9 Zákona o konkurze, Emitent bez zbytočného odkladu informuje o týchto okolnostiach Majiteľov Dlhopisov a poverí výkonom funkcie Agentu pre zabezpečenie v súvislosti s Dlhopismi inú Kvalifikovanú osobu. Táto zmena nesmie byť Majiteľom Dlhopisov na ujmu.

10. Negatívne záväzky

Emitent sa do doby splnenia všetkých peňažných záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov zaväzuje nasledovne:

10.1 Negatívne záväzky vo vzťahu k financovaniu a zaťaženiu Emitenta

Emitent (a) priamo ani nepriamo neprevezme, nespôsobí vznik, nezaručí sa alebo sa iným spôsobom nestane zodpovedným za (spoločne ďalej len prevziať, vrátane v kontexte použitia jeho iných slovných druhov s týmto slovným základom) akékoľvek Záväzky; a (b) s výnimkou Povolených tiarch žiadnym spôsobom nezaťaží svoj majetok záložným právom, zabezpečovacím prevodom práva, zabezpečovacím postúpením pohľadávky, zádržným právom, prevodom alebo postúpením so spätným prevodom alebo postúpením (repo), ako aj akoukoľvek inou zmluvou alebo dojednaním podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok.

Záväzky znamenajú záväzky Emitenta zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky (istinu, príslušenstvo) vyplývajúce z dlhového financovania (úvery, pôžičky, dlhopisy, atď.), vrátane akýchkoľvek ručiteľských záväzkov (o. i. vo forme ručiteľského vyhlásenia alebo inej formy ručenia, zmenkového ručenia alebo prevzatia spoločného a nerozdielného záväzku) prevzatých za záväzky tretích osôb zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky vyplývajúce z dlhového financovania, iné než:

- (a) záväzky z Dlhopisov; a
- (b) záväzky zaplatiť istinu a príslušenstvo vyplývajúce z (i) dlhového financovania, ktoré bude poskytnuté Emitentovi veriteľmi, maximálne však do výšky 1 000 000 EUR (slovom jeden milión eur) alebo (ii) akékoľvek financovanie od spoločností zo Skupiny Immocap súvisiace s bodom 9.5(ii).

Za Záväzky sa nepovažujú záväzky Emitenta zaplatiť istinu a príslušenstvo vyplývajúce z budúceho dlhového financovania formou úveru, pôžičky alebo obdobného dlhového nástroja poskytnutého Emitentovi veriteľom, ktorým je spoločnosť zo Skupiny Immocap, ak také dlhové financovanie spĺňa aspoň jednu z nasledovných podmienok:

A. dlhové financovanie je poskytnuté:

- (i) za účelom odvrátenia Hrozby prípadu neplnenia v súvislosti s Prípadosm neplnenia záväzkov podľa bodu 16.1(a) v maximálnej súhrnnej výške 2 500 000 EUR (slovom dva milióny päťstotisíc eur) za kalendárny rok;
- (ii) za iným účelom v maximálnej súhrnnej výške 250 000 EUR (slovom dvestopäťdesiat tisíc eur);
- (iii) za účelom poskytnutia Hotovosti na LTV účet ako súčasť Zabezpečenia;

alebo

B. dlhové financovanie je splatné (a splatené) najskôr v deň nasledujúci po dni splnenia všetkých peňažných záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov, pričom však dlhové financovanie môže byť predčasne splatné (a splatené) ak:

- (i) bolo dlhové financovanie poskytnuté v súvislosti s bodom 10.1A(i) a pominú dôvody pre dlhové financovanie;
- (ii) predčasná splatnosť dlhového financovania nevyvolá Hrozbu prípadu neplnenia; a
- (iii) bolo dlhové financovanie poskytnuté v súvislosti s bodom 10.1A(iii) a boli splnené podmienky pre uvoľnenie Hotovosti na LTV účte v zmysle Podmienok; a

vo všetkých prípadoch je dlhové financovanie poskytnuté za podmienok, ktoré nie sú pre Emitenta menej priaznivé, než na akých by sa bol dohodol s nespriaznenou tretou osobou v porovnateľnej transakcii.

Skupina Immocap znamená Emitenta, Ručiteľa a akúkoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel vo výške 50 % (slovom päťdesiat percent) a viac na základnom imaní alebo hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby (ďalej len **Skupina Immocap**). Pod Skupinu Immocap nespádajú (jednotlivo alebo spoločne) vlastníci Emitenta ani Ručiteľa.

10.2 **Negatívne záväzky vo vzťahu k poskytovaniu financovania Emitentom**

Emitent sa priamo ani nepriamo nestane veriteľom ani inak neposkytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísanie alebo kúpa dlhopisov, atď.) akejkoľvek tretej osobe, okrem Povoleného vnútro-skupinového financovania podľa jeho podmienok uvedených nižšie.

Povolené vnútro-skupinové financovanie znamená dlhové financovanie poskytnuté Emitentom akejkoľvek spoločnosti zo Skupiny Immocap za nasledovných podmienok: (a) priemerná vážená úroková sadzba Povoleného vnútro-skupinového financovania nesmie byť nižšia ako súčet úrokového výnosu Dlhopisov a marže 0,10 % (slovom nula celých desať stotín percenta) a (b) splatnosť akejkoľvek časti Povoleného vnútro-skupinového financovania nesmie nastať neskôr ako 10 (slovom desať) kalendárnych dní pred Dátumom konečnej splatnosti, pričom predčasná splatnosť Dlhopisov automaticky vyvolá splatnosť celého Povoleného vnútro-skupinového financovania.

10.3 **Zakázané platby**

Emitent (a) priamo ani nepriamo nevykoná žiadnu platbu v súvislosti so splatením, nadobudnutím alebo umorením akýchkoľvek Záväzkov; (b) nenavrhe uznesenie o rozdelení alebo vyplatení dividend, inej obdobnej výplaty alebo akejkoľvek inej platby (alebo úroku z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta, ani nerozdelí alebo nevypláti dividendu, inú obdobnú výplatu alebo akúkoľvek inú platbu (alebo úrok z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta (respektíve akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v Emitentovi). Pre vylúčenie pochybností, nič v tomto bode Podmienok neobmedzuje Emitenta vykonať úhrady osobám v Skupine Immocap, ktoré nie sú zakázané podľa iných ustanovení bodu 10. a súvisia s Dlhopismi alebo bežnou obchodnou činnosťou Emitenta.

10.4 **Obmedzenie premien**

Emitent sa nezúčastní žiadneho splynutia, zlúčenia, rozdelenia a neuskutoční zmenu svojej právnej formy.

10.5 **Činnosť Emitenta**

Emitent nebude vykonávať v podstatnom rozsahu iné činnosti ako činnosti spojené s (a) Dlhopismi, plnením povinností na základe Dlhopisov, Podmienok a zmlúv súvisiacich s Dlhopismi; (b) poskytovaním Povoleného vnútro-skupinového financovania, (c) emisiami dlhopisov maximálne však do výšky 15 000 000 EUR (slovom pätnásť miliónov eur) a (d) bežnou obchodnou činnosťou Emitenta.

11. **Ďalšie záväzky Emitenta**

Emitent sa do doby splnenia všetkých peňažných záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov zaväzuje nasledovne:

11.1 **Ukazovateľ LTV**

Finančný ukazovateľ LTV nesmie byť vyšší ako 72,50 % (slovom sedemdesiatdva celých päťdesiat stotín percenta).

Ukazovateľ LTV je definovaný ako:

$$LTV = \frac{U}{(N + H)} \times 100 \%$$

kde:

U znamená k okamihu, kedy je ukazovateľ LTV vyhodnocovaný, celkovú menovitú hodnotu vydaných a doposiaľ nesplatených Dlhopisov, ktoré k okamihu, kedy je ukazovateľ LTV vyhodnocovaný, ešte neboli vyplatené Majiteľom Dlhopisov;

N znamená trhovú hodnotu Nehnuteľností založených v prospech Agenta pre zabezpečenie na základe Záložnej zmluvy stanovenú podľa Ocenenia uvedeného nižšie; a

H znamená Hotovosť na LTV účte k okamihu, kedy je ukazovateľ LTV vyhodnocovaný.

Pre účely hodnotenia ukazovateľa LTV k Dátumu emisie sa použije trhovú hodnotu Pôvodných Nehnuteľností (N) podľa Ocenenia.

Každé ďalšie hodnotenie ukazovateľa LTV bude vykonané (i) na ročnej báze vždy k 30. júnu príslušného kalendárneho roka na základe Ocenenia vyhotoveného k 31. decembru príslušného roka, a to až do Dátumu konečnej splatnosti alebo (ii) k akémukoľvek inému dátumu na základe Ocenenia vyhotoveného k dátumu, ktorý bude určený na základe dohody medzi Emitentom a Agentom pre zabezpečenie.

Posudok/posudky o ocenení bude/budú Agentovi pre zabezpečenie Emitentom doručené najneskôr v lehote 5 (slovom päť) Pracovných dní pred plánovaným hodnotením ukazovateľa LTV Agentom pre zabezpečenie podľa predchádzajúcej vety.

Ocenenie sa vykoná jednou zo spoločností patriacich do skupiny iO Partners, CBRE, Cushman & Wakefield, Savills alebo Colliers alebo ich nástupcov, v každom prípade určenou po dohode medzi Emitentom a Agentom pre zabezpečenie. Ak nedôjde k dohode, oceňujúcu spoločnosť určí Agent pre zabezpečenie. Náklady Ocenenia znáša Emitent. Ocenenie bude vždy vykonané v mene euro.

Výpočty LTV, trhovej hodnoty Nehnuteľností a spôsob jej stanovenia budú k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

V prípade neplnenia ukazovateľa LTV upovedomí Agent pre zabezpečenie bezodkladne o tejto skutočnosti Emitenta a Ručiteľa spolu s uvedením sumy vyjadrenej v eurách, o ktorú je potrebné zvýšiť hodnotu Zabezpečenia pre splnenie ukazovateľa LTV. Emitent je následne do 60 (slovom šesťdesiat) Pracovných dní po doručení výzvy Agenta pre zabezpečenie podľa predchádzajúcej vety povinný:

- (a) zabezpečiť zriadenie záložného práva na ďalšie nehnuteľnosti vo vlastníctve existujúceho alebo nového Záložcu, pričom vo vzťahu k zakladaným nehnuteľnostiam musia byť primerane splnené podmienky podľa bodov 9.15(c) až 9.15(g);
- (b) zabezpečiť vloženie sumy Hotovosti na LTV účet; alebo
- (c) vykonať kombináciu úkonov podľa bodov (a) a (b) vyššie;

v každom prípade tak, aby ukazovateľ LTV po pripočítaní súčtu hodnoty nehnuteľností založených podľa bodu (a) vyššie a/alebo sumy Hotovosti podľa bodu (b) vyššie k položke $N + H$ nepresiahol 72,50 % (slovom sedemdesiatdva celých päťdesiat stotín percenta).

Dispozícia s Hotovosťou na LTV účte vo výške potrebnej na splnenie ukazovateľa LTV bude obmedzená na platby v súvislosti s Dlhopismi. Ak ukazovateľ LTV nepresahuje 72,50 % (slovom sedemdesiatdva celých päťdesiat stotín percenta) aj bez započítania celej alebo časti sumy Hotovosti, Agent pre zabezpečenie na písomnú žiadosť Emitenta bez zbytočného odkladu uvoľní akúkoľvek prebytočnú Hotovosť vloženú na LTV účet.

11.2 Informačná povinnosť Emitenta

Emitent (a) oznámi Majiteľom Dlhopisov registráciu (vznik) záložného práva na Pôvodné Nehnuteľnosti bez zbytočného odkladu po jej vykonaní príslušným orgánom v Slovenskej republike a registráciu (vznik) akéhokoľvek ďalšieho záložného práva na Nehnuteľnosti v prípade ich výmeny; (b) bude písomne informovať Administrátora a oznámi Majiteľom Dlhopisov výskyt akéhokoľvek Prípadu neplnenia záväzkov alebo Hrozby prípadu neplnenia najneskôr do troch Pracovných dní odo dňa, kedy sa o takejto skutočnosti dozvedel a (c) bude zverejňovať na webovom sídle Emitenta všetky informácie predkladané Národnej banke Slovenska a Burze v súvislosti s Dlhopismi podľa príslušných právnych predpisov (regulované informácie) v lehotách stanovených týmito právnymi predpismi.

Hrozba prípadu neplnenia znamená akúkoľvek skutočnosť, udalosť alebo prípad, ktoré sa môžu stať Prípadosm neplnenia záväzkov v dôsledku uplynutia času na nápravu uvedeného v ustanovení upravujúcom príslušný Prípadosm neplnenia záväzkov alebo v dôsledku upozornenia alebo výzvy osoby uvedenej v ustanovení upravujúcom príslušný Prípadosm neplnenia záväzkov.

11.3 Informačná povinnosť Ručiteľa

Emitent zabezpečí, že Ručiteľ (a) bude prostredníctvom Emitenta informovať Administrátora a Majiteľov Dlhopisov o výskyte akejkoľvek významnej zmeny vo finančnej situácii Ručiteľa, ktorá by

mohla mať negatívny vplyv na plnenie záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov a/alebo Ručiteľského vyhlásenia, a to najneskôr do 5 (slovom piatich) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o takejto skutočnosti dozvedel alebo mohol dozvedieť konajúc s odbornou starostlivosťou; (b) bude zverejňovať na webovom sídle Emitenta nasledovné dokumenty a informácie: (i) Ročná auditovaná individuálna účtovná závierka Ručiteľa zostavená v súlade so slovenskými účtovnými štandardami, a to najneskôr do 6 (slovom šiestich) mesiacov po skončení príslušného účtovného roka (počínajúc rokom 2025), pričom počínajúc rokom 2027 bude Ručiteľ zverejňovať ročnú auditovanú individuálnu alebo konsolidovanú účtovnú závierku zostavenú v súlade s príslušnými účtovnými štandardami a (ii) informácia o predaji, nákupe, prevode alebo obdobnom nakladaní s ktorýmkoľvek aktívom ktoréhokoľvek člena Skupiny Immocap, ktoré prevyšuje 20 000 000 EUR (slovom dvadsať miliónov eur) a to najneskôr do 30 (slovom tridsiatich) dní odo dňa, kedy takáto skutočnosť nastala; a (c) bude zverejňovať na webovom sídle Emitenta akékoľvek regulované informácie v lehotách stanovených právnymi predpismi.

12. Úrokový výnos

12.1 Spôsob úročenia, Úrokové obdobie

Dlhopisy budú úročené pevným úrokovým výnosom vo výške 5,25 % p. a. (ďalej len **Úroková sadzba**).

Úrokové výnosy budú vyplácané ročne spätne, vždy k 2. apríla každého roka (ďalej každý ako **Dátum výplaty úrokových výnosov**). Prvým Dátumom výplaty úrokových výnosov bude 2. apríl 2026 (prvý krátky kupón).

Úrokovým obdobím sa rozumie obdobie začínajúce Dátumom emisie (vrátane) a končiace v poradí prvým Dátumom výplaty úrokových výnosov (bez tohto dňa) a ďalej každé bezprostredne nadväzujúce obdobie počnúc Dátumom výplaty úrokových výnosov (vrátane) a končiace ďalším nasledujúcim Dátumom výplaty úrokových výnosov (bez tohto dňa) až do Dátumu konečnej splatnosti (bez tohto dňa) alebo Dátumu predčasnej splatnosti (ako je tento pojem definovaný v bode 16.3) (bez tohto dňa). Na účely začiatku plynutia akéhokoľvek Úrokového obdobia sa Dátum výplaty úrokových výnosov neposúva v súlade s konvenciou Pracovného dňa podľa bodu 14.2.

12.2 Koniec úročenia

Dlhopisy prestanú byť úročené Dátumom konečnej splatnosti (bez tohto dňa) alebo Dátumom predčasnej splatnosti (podľa okolností), ibaže by po splnení všetkých podmienok a náležitostí bolo splatenie dlžnej čiastky Emitentom neoprávnene zadržované alebo odmietnuté. V takom prípade bude aj naďalej narastať úrokový výnos pri Úrokovej sadzbe až do (a) dňa, kedy Majiteľom Dlhopisov budú vyplatené všetky k tomu dňu splatné čiastky v súlade s Podmienkami, alebo (b) dňa, kedy Administrátor oznámi Majiteľom Dlhopisov, že obdržal všetky čiastky splatné v súvislosti s Dlhopismi, ibaže by po tomto oznámení došlo k ďalšiemu neoprávnenému zadržaniu alebo odmietnutiu platieb, a to podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr.

12.3 Konvencia pre výpočet úrokového výnosu

Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom, alebo na účely výpočtu informácie o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV) sa použije konvencia na výpočet úrokov „**Act/Act ISDA**“, čo znamená, že pre účely výpočtu sa berie do úvahy skutočný počet dní od začiatku Úrokového obdobia do dňa príslušného výpočtu vydelený číslom 365 alebo ak akákoľvek časť obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, spadá do priestupného roka, tak súčtu (a) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do priestupného roka, vydeleného číslom 366 a (b) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do nepriestupného roka, vydeleného číslom 365.

12.4 Stanovenie úrokového výnosu a zaokrúhľovanie

Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za obdobie kratšie ako jeden rok sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu a Úrokovej sadzby a príslušného zlomku dní vypočítaného podľa konvencie pre výpočet úrokového výnosu uvedenej v bode 12.3. Čiastka príslušného výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu vypočítaná podľa tohto bodu Podmienok bude matematicky zaokrúhlená na sedem desatinných miest, pričom konečná suma, ktorá sa má zaplatiť príslušnému Majiteľovi Dlhopisov, sa zaokrúhli na dve desatinné miesta matematicky.

13. Splatenie a odkúpenie

13.1 Konečná splatnosť

Celková menovitá hodnota Dlhopisov bude splatná jednorazovo 2. apríla 2029 (ďalej len **Dátum konečnej splatnosti**).

Majiteľ Dlhopisov nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov a vyplatenie pomernej časti úrokových výnosov z Dlhopisov pred Dátumom konečnej splatnosti, s výnimkou predčasného splatenia Dlhopisov v súlade s ustanoveniami bodu 16.

13.2 Predčasné splatenie Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

Emitent nie je oprávnený predčasne splatiť Dlhopisy na základe svojho rozhodnutia.

13.3 Odkúpenie Dlhopisov

Emitent môže kedykoľvek odkúpiť akékoľvek množstvo Dlhopisov na trhu alebo inak za akúkoľvek cenu.

13.4 Zánik Dlhopisov

Dlhopisy odkúpené Emitentom nezaniknú a Emitent ich môže držať a prípadne znovu predať.

13.5 Domnienka splatenia

Ak Emitent uhradí Administrátorovi čiastku Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov a čiastku príslušných výnosov (pokiaľ je to relevantné) splatných v súvislosti so splatením Dlhopisov v súlade s Podmienkami, všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov budú považované za úplne splatené ku dňu pripísania príslušných čiastok na príslušný účet Administrátora.

14. Platobné podmienky

14.1 Mena platieb

Emitent sa zaväzuje vyplácať výnos a splatiť Menovitú hodnotu každého Dlhopisu v mene euro. Výnos bude vyplácaný a Menovitá hodnota každého z Dlhopisov bude splatená Majiteľom Dlhopisov v súlade s Podmienkami a v súlade s daňovými, devízovými a inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v čase vykonania príslušnej platby.

Všetky odkazy na „EUR“ alebo „euro“ v Podmienkach sú odkazmi na zákonnú menu Slovenskej republiky.

14.2 Dátum výplaty

Výplaty výnosov z Dlhopisov a splatenie Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov budú Emitentom vykonávané prostredníctvom Administrátora ku dňom uvedeným v Podmienkach (každý taký deň podľa zmyslu ďalej tiež len **Dátum výplaty úrokových výnosov** alebo **Dátum konečnej splatnosti** alebo **Dátum predčasnej splatnosti** alebo každý z týchto dní tiež len **Dátum výplaty**).

Ak by Dátum výplaty pripadol na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, prípadne taký Dátum výplaty na taký Pracovný deň, ktorý je najbližšie nasledujúcim Pracovným dňom, pričom Emitent nebude povinný platiť úrok alebo akékoľvek iné dodatočné čiastky za akýkoľvek časový odklad vzniknutý v dôsledku takto stanovenej konvencie Pracovného dňa.

Pracovným dňom sa na účely Podmienok rozumie akýkoľvek deň okrem soboty, nedele a akéhokoľvek iného dňa, ktorý sa podľa zákona č. 241/1993 Z. z. o štátnych sviatkoch, dňoch pracovného pokoja a o pamätných dňoch v znení neskorších predpisov považuje za deň pracovného pokoja.

14.3 Určenie práva na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi

Výnosy z Dlhopisov a Menovitá hodnota Dlhopisov budú vyplácané osobám, ktoré budú preukázateľne Majiteľmi Dlhopisov podľa Príslušnej evidencie ku koncu pracovnej doby Centrálného depozitára v príslušný Rozhodný deň (ako je tento pojem definovaný nižšie) (ďalej len **Oprávnená osoba**).

Rozhodný deň znamená (a) 30. (slovom tridsiaty) deň predchádzajúci príslušnému Dátumu výplaty okrem Dátumu predčasnej splatnosti a (b) 3. (slovom tretí) Pracovný deň pred Dátumom predčasnej splatnosti pre účely výplaty predčasného splatenia Dlhopisov (ďalej len **Rozhodný deň**).

Pre účely určenia Oprávnenej osoby nebude Emitent ani Administrátor prihladať k prevodom Dlhopisov uskutočnených po Rozhodnom dni až do príslušného Dátumu výplaty.

14.4 **Vykonávanie platieb**

Administrátor bude vykonávať výplaty výnosov z Dlhopisov a výplatu Menovitej hodnoty Dlhopisov Oprávneným osobám bezhotovostným prevodom na ich účet vedený v banke (vrátane, pre vylúčenie pochybností, zahraničnej banke) alebo pobočke banky v Európskom hospodárskom priestore (EHP) podľa pokynu, ktorý príslušná Oprávnená osoba doručí Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne Administrátora dôveryhodným spôsobom najneskôr 5 (slovom päť) Pracovných dní pred Dátumom výplaty.

Pokyn musí mať formu podpísaného písomného vyhlásenia s úradne overeným podpisom alebo podpismi, ktoré bude obsahovať dostatočné informácie o účte Oprávnenej osoby umožňujúce Administrátorovi platbu vykonať. V prípade právnických osôb bude pokyn doplnený o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Oprávnená osoba registrovaná (takýto pokyn spolu s výpisom z obchodného registra alebo iného obdobného registra (ak je relevantný) a prípadnými ostatnými príslušnými prílohami ďalej len **Pokyn**). Pokyn musí byť s obsahom a vo forme vyhovujúcej rozumným požiadavkám Administrátora, pričom Administrátor bude oprávnený vyžadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o tom, že osoba, ktorá Pokyn podpísala, je oprávnená v mene Oprávnenej osoby takýto Pokyn podpísať. Takýto dôkaz musí byť Administrátorovi doručený taktiež najneskôr 5 (slovom päť) Pracovných dní pred Dátumom výplaty. V tejto súvislosti bude Administrátor oprávnený požadovať najmä (a) predloženie plnej moci s úradne overeným podpisom v prípade, ak za Oprávnenú osobu bude konať zástupca a (b) dodatočné potvrdenie Pokynu od Oprávnenej osoby.

Akakoľvek Oprávnená osoba, ktorá v súlade s akoukoľvek príslušnou medzinárodnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia (ktorou je Slovenská republika zmluvnou stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnenie, je povinná doručiť Administrátorovi spolu s Pokynom ako jeho neoddeliteľnú súčasť doklad o svojom daňovom domicile a ďalšie doklady, ktoré si môžu Administrátor a príslušné daňové orgány vyžiadať.

V prípade originálov cudzích úradných listín alebo úradného overenia v cudzine si Administrátor môže vyžiadať poskytnutie príslušného vyššieho alebo ďalšieho overenia, resp. apostily podľa Haagskej dohody o apostilácii (podľa toho, čo je relevantné). Administrátor môže ďalej žiadať, aby všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku boli dodané s úradným prekladom do slovenského jazyka.

Bez ohľadu na svoje oprávnenie nebudú Administrátor ani Emitent preverovať správnosť a úplnosť takýchto Pokynov a neponesú žiadnu zodpovednosť za škody spôsobené omeškaním Oprávnenej osoby s doručením Pokynu ani nesprávnosťou či inou chybou Pokynu.

Emitent ani Administrátor nie sú zodpovední za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobenej tým, že (a) Oprávnená osoba včas nedodala riadny Pokyn alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované od nej v tomto bode Podmienok, (b) takýto Pokyn, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé alebo (c) takéto oneskorenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol Emitent alebo Administrátor ovplyvniť. Oprávnenej osobe v takomto prípade nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok či úrok za takto spôsobený časový odklad príslušnej platby.

Ak Administrátor v primeranom čase po Dátume výplaty nemôže vykonať výplatu akejkoľvek dlžnej čiastky z Dlhopisov z dôvodov omeškania na strane Oprávnenej osoby, nepodania riadneho Pokynu alebo z iných dôvodov na strane Oprávnenej osoby (napr. v prípade jej smrti), môže Administrátor bez toho, aby boli dotknuté oprávnenia podľa § 568 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov zložiť dlžnú čiastku na náklady Oprávnenej osoby (alebo jeho právneho nástupcu) podľa vlastného uváženia do notárskej alebo inej úradnej úschovy, alebo túto dlžnú čiastku sám uschovať. Zložením dlžnej čiastky do úschovy sa záväzok Emitenta a Administrátora v súvislosti s platbou takej čiastky považuje za splnený a Oprávnenej osobe (alebo jej právnomu nástupcovi) v týchto prípadoch nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok, úrok alebo iný výnos v súvislosti s uschovaním a neskoršou výplatou danej čiastky.

15. **Žiadne navýšenie z dôvodu zrážkovej dane**

Z platieb pri splatení Menovitej hodnoty Dlhopisu a výplaty výnosov z Dlhopisu sa budú vykonávať zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ktoré budú k Dátumu výplaty vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky alebo inej príslušnej jurisdikcie. Ak budú akékoľvek také zrážky

vyžadované právnyimi predpismi účinnými k Dátumu výplaty, Emitent nie je povinný uhradiť Majiteľom Dlhopisov žiadne dodatočné sumy z titulu náhrady za také zrážky alebo odpočty.

16. Predčasná splatnosť Dlhopisov v Prípade neplnenia záväzkov

16.1 Prípady neplnenia záväzkov

Každý z nasledovných prípadov a jeho výskyt bude považovaný za **Prípady neplnenia záväzkov**:

(a) Neplatenie

Emitent neuhradí akúkoľvek platbu splatnú Majiteľom Dlhopisov v súvislosti s Dlhopismi v deň jej splatnosti a takéto neplnenie povinnosti pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní.

(b) Porušenie ostatných záväzkov

Emitent, Ručiteľ alebo Záložca poruší alebo nesplní akýkoľvek svoj iný záväzok (iný ako je uvedený v bode 16.1(a)) v súvislosti s Dlhopismi a/alebo Zabezpečením (vrátane záväzkov a vyhlásení zo Zmluvy s agentom pre zabezpečenie alebo Záložnej zmluvy alebo Ručiteľského vyhlásenia, s výnimkou akýchkoľvek vedľajších dojednaní) a takéto porušenie alebo neplnenie zostane nenapravené dlhšie ako 60 (slovom šesťdesiat) dní odo dňa, kedy Agent pre zabezpečenie (vo vzťahu k záväzkom zo Zmluvy s agentom pre zabezpečenie alebo Záložnej zmluvy) alebo Administrátor alebo Majiteľ Dlhopisov (každý vo vzťahu k akýmkoľvek iným záväzkom) na to písomne upozorní Emitenta.

(c) Neplnenie iných peňažných záväzkov (cross-default) Emitenta

Akýkoľvek dlh Emitenta, ktorý v súhrne dosiahne aspoň 2 000 000 EUR (slovom dva milióny eur) alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene (i) sa stane predčasne splatným pred dňom pôvodnej splatnosti z dôvodu porušenia povinnosti Emitentom a (ii) nie je uhradený v okamihu, keď sa stane splatným, a takéto omeškanie pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní.

(d) Neplnenie iných peňažných záväzkov (cross-default) Ručiteľa

Akýkoľvek dlh Ručiteľa, ktorý v súhrne dosiahne aspoň 5 000 000 EUR (slovom päť milión eur) alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene (i) sa stane predčasne splatným pred dňom pôvodnej splatnosti z dôvodu porušenia povinnosti Ručiteľom a (ii) nie je uhradený v okamihu, keď sa stane splatným, a takéto omeškanie pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní.

(e) Neplnenie iných peňažných záväzkov (cross-default) Skupiny Immocap

Akýkoľvek dlh spoločnosti zo Skupiny Immocap (okrem Emitenta a Ručiteľa), ktorý v súhrne dosiahne aspoň 7 500 000 EUR (slovom sedem miliónov päťsto tisíc eur) alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene (i) sa stane predčasne splatným pred dňom pôvodnej splatnosti z dôvodu porušenia povinnosti spoločnosti zo Skupiny Immocap a (ii) nie je uhradený v okamihu, keď sa stane splatným, a takéto omeškanie pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní.

(f) Platobná neschopnosť

(i) Emitent, Ručiteľ alebo ktorýkoľvek Záložca podá návrh na vyhlásenie konkurzu alebo povolenie reštrukturalizácie alebo obdobné konanie (ďalej len **Insolvenčný návrh**), účelom ktorého je kolektívne alebo postupné uspokojenie veriteľov podľa príslušných právnych predpisov;

(ii) na majetok Emitenta, Ručiteľa alebo ktoréhokoľvek Záložcu je príslušným orgánom vyhlásený konkurz, povolená reštrukturalizácia alebo začaté iné obdobné konanie;

(iii) Insolvenčný návrh je príslušným orgánom zamietnutý z toho dôvodu, že Emitentov, Ručiteľov alebo Záložcov majetok by nekryl ani náklady a výdavky spojené s konaním; alebo

(iv) Emitent, Ručiteľ alebo ktorýkoľvek Záložca navrhne alebo uzavrie dohodu o odklade, o zostavení časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých svojich dlhov z dôvodu, že ich nie je schopný uhradiť v čase ich splatnosti,

pričom len vo vzťahu k Záložcovi platí, že Emitent takéto porušenie môže napraviť sám alebo prostredníctvom Ručiteľa alebo prostredníctvom iných osôb zo Skupiny Immocap v lehote 30 (slovom tridsiatich) Pracovných dní zložením čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote Nehnuteľností vo vlastníctve dotknutého Záložcu (pričom vo vzťahu k oceneniu takýchto Nehnuteľností sa pre tieto účely analogicky použije ustanovenie bodu 9.15(f)).

(g) Likvidácia

Je vydané právoplatné rozhodnutie orgánu príslušnej jurisdikcie (štátu) alebo prijaté rozhodnutie príslušného orgánu Emitenta, Ručiteľa alebo ktoréhokoľvek Záložcu o jeho zrušení s likvidáciou, pričom len vo vzťahu k Záložcovi platí, že Emitent takéto porušenie môže napraviť sám alebo prostredníctvom iných osôb zo Skupiny Immocap v lehote 30 (slovom tridsiatich) Pracovných dní zložením čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote Nehnuteľností vo vlastníctve dotknutého Záložcu (pričom vo vzťahu k oceneniu takýchto Nehnuteľností sa pre tieto účely analogicky použije ustanovenie bodu 9.15(f)).

(h) Zmena ovládania

Akákoľvek osoba (alebo skupina osôb konajúcich v zhode) iná než Ručiteľ alebo právnická osoba zo Skupiny Immocap získa v Emitentovi alebo ktoromkoľvek Záložcovi priamy alebo nepriamy podiel na základnom imaní alebo hlasovacích právach v rozsahu nad 50 % (slovom päťdesiat percent) alebo získa právo menovať väčšinu členov štatutárneho orgánu Emitenta alebo ktoréhokoľvek Záložcu.

(i) Ukončenie alebo zmena podnikania

Emitent alebo Ručiteľ prestane podnikat' alebo prestane byť oprávnený vykonávať svoju podnikateľskú činnosť alebo Skupina Immocap prestane vykonávať ako jej hlavný predmet činnosti výstavbu a/alebo správu (prenájom) nehnuteľností na komerčnej báze, pričom pre posúdenie hlavného predmetu činnosti bude rozhodné zachovanie majoritného podielu aktív spojených s touto činnosťou.

(j) Súdne a iné rozhodnutia

Emitent alebo Ručiteľ nesplní platobnú povinnosť právoplatne uloženú príslušným orgánom, ktorá jednotlivito alebo v súhrne prevyšuje čiastku 2 000 000 EUR (slovom dva milióny eur) (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene), a to ani v lehote 60 (slovom šesťdesiat) Pracovných dní od doručenia takého právoplatného rozhodnutia Emitentovi alebo Ručiteľovi alebo v takej dlhšej lehote, ktorá je uvedená v príslušnom rozhodnutí.

(k) Vykonávacie konanie

(i) Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, výkonu rozhodnutia alebo exekúcii, resp. inému podobnému právnomu konaniu, na akúkoľvek časť majetku, aktív alebo výnosov Emitenta alebo Ručiteľa alebo voči akejkoľvek časti majetku, aktív alebo výnosov Emitenta, Ručiteľa alebo ktoréhokoľvek Záložcu, ktorých hodnota jednotlivito alebo v súhrne prevyšuje čiastku 2 000 000 EUR (slovom dva milióny eur) (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene), a nedôjde k jeho zastaveniu do 60 (slovom šesťdesiatich) Pracovných dní;

(ii) Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, výkonu rozhodnutia alebo exekúcii, resp. inému podobnému právnomu konaniu na akúkoľvek z Nehnuteľností a nedôjde k jeho zastaveniu do 60 (slovom šesťdesiatich) Pracovných dní alebo Emitent v tejto lehote nezabezpečí zloženie čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote Nehnuteľností alebo ich časti, ktorá je postihnutá takým konaním (pričom vo vzťahu k oceneniu takýchto Nehnuteľností sa pre tieto účely analogicky použije ustanovenie bodu 9.15(f)) alebo nezriadi záložné právo na Náhradné Nehnuteľnosti v zodpovedajúcej hodnote, pričom bod 0 sa použije primerane.

(l) Protiprávnosť

Závazky z Dlhopisov prestanú byť plne alebo čiastočne právne vymáhateľné alebo sa dostanú do rozporu s platnými právnymi predpismi alebo sa pre Emitenta stane protiprávnym plniť akúkoľvek svoju významnú povinnosť podľa Podmienok alebo v súvislosti Dlhopismi. Prípado m neplnenia záväzkov nie je potenciálne obmedzenie vymo žiteľnosti nárokov voči

Emitentovi v prípade vstupu Emitenta do krízy v zmysle ustanovení § 67g a § 67h Obchodného zákonníka.

(m) Koniec obchodovania

Z dôvodu porušenia povinnosti Emitenta Dlhopisy prestanú byť obchodované po dobu dlhšiu ako 21 (slovom dvadsaťjeden) dní na regulovanom voľnom trhu Burzy alebo inom regulovanom trhu Burzy (alebo jej nástupcu), ktorý regulovaný voľný trh nahrádza.

(n) Nezriadenie či ukončenie Zabezpečenia

(i) Akékoľvek Zabezpečenie alebo akákoľvek jeho časť nebude zriadená v požadovanej lehote, alebo zanikne alebo prestane byť kedykoľvek z akéhokoľvek dôvodu platná a účinná a Emitent alebo Záložca uvedenú skutočnosť nenapraví v lehote 60 (slovom šesťdesiat) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o uvedenej skutočnosti dozvedel alebo kedy ho na uvedenú skutočnosť upozornil Agent pre zabezpečenie (čo nastane skôr), pričom náprava zahŕňa aj zloženie čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote chýbajúceho Zabezpečenia alebo zriadenie záložného práva na Náhradné Nehnuteľnosti v zodpovedajúcej hodnote, pri ktorom sa bod 0 použije primerane. Zmena Zabezpečenia vykonaná v súlade s Podmienkami nepredstavuje Prípád neplnenia záväzkov;

(ii) Emitent, Ručiteľ alebo Záložca namietne neplatnosť či neúčinnosť Zabezpečenia, vrátane Zabezpečenia záložným právom v prospech Agentu pre zabezpečenie alebo akejkkoľvek jej časti; alebo

(iii) okrem Povolených tiarch budú Nehnuteľnosti alebo ich časť zaťažené v prospech inej osoby ako Agentu pre zabezpečenie a Emitent alebo Záložca uvedenú skutočnosť nenapraví v lehote 30 (slovom tridsať) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o uvedenej skutočnosti dozvedel alebo kedy ho na uvedenú skutočnosť upozornil Agent pre zabezpečenie (čo nastane skôr), pričom náprava zahŕňa aj zloženie čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote nepovolene zaťažených Nehnuteľností alebo ich časti alebo zriadenie záložného práva na Náhradné Nehnuteľnosti v zodpovedajúcej hodnote, pri ktorom sa bod 0 použije primerane.

(o) Neplnenie limitu financovania tretích osôb

Akákoľvek spoločnosť zo Skupiny Immocap sa priamo alebo nepriamo stane veriteľom z dlhového financovania alebo inak poskytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, úpisom alebo kúpou dlhopisov, atď.) akejkoľvek osobe mimo Skupiny Immocap, ktorého hodnota v súhrne prevyšuje/prevyší 2 000 000 EUR (slovom dva milióny eur).

(p) Neplnenie podmienok LTV účtu

Dôjde k zániku LTV účtu z dôvodov na strane Emitenta a/alebo nakladaniu s Hotovosťou na LTV účte zo strany Emitenta a/alebo tretej osoby (okrem Agentu pre zabezpečenie) spôsobom, ktorý je v rozpore s Podmienkami, vždy však len vtedy, ak taký zánik LTV účtu alebo nakladanie s Hotovosťou spôsobí neplnenie požiadavky na ukazovateľ LTV podľa bodu 11.1 a Emitent uvedenú skutočnosť nenapraví v lehote 30 (slovom tridsať) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o uvedenej skutočnosti dozvedel alebo kedy ho na uvedenú skutočnosť upozornil Agent pre zabezpečenie (čo nastane skôr). Pokiaľ v zmysle ostatného dostupného Ocenenia vypracovaného podľa Podmienok nebola hodnota Nehnuteľností bez Hotovosti na LTV účte postačujúca na plnenie požiadavky ukazovateľa LTV podľa bodu 11.1, predpokladá sa, že zánik LTV účtu a/alebo nakladanie s Hotovosťou v rozpore s Podmienkami v zmysle predchádzajúcich ustanovení tohto odseku má za následok neplnenie ukazovateľa LTV v zmysle bodu 11.1.

Ak nastane a bude pretrvávať akýkoľvek Prípád neplnenia záväzkov, potom môžu Majitelia Dlhopisov, ktorí sú Majiteľmi Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % (slovom desať percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, písomným oznámením požiadať o zvolanie Schôdze v súlade s bodom 20.2, za účelom hlasovania o predčasnej splatnosti Dlhopisov.

16.2 Vylúčenie opakovania

Majiteľ Dlhopisov nemá právo požiadať o zvolanie Schôdze, ak ide o taký Prípád neplnenia záväzkov, vo vzťahu ku ktorému Schôdza už v minulosti bola zvolaná a buď neprijala uznesenie o predčasnej

splatnosti alebo stanovila dodatočnú lehotu pre splnenie povinnosti Emitenta, a táto lehota ešte neuplynula.

16.3 **Predčasná splatnosť Dlhopisov**

Ak nie je v Podmienkach uvedené inak, všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov (teda záväzkov splatiť Menovitú hodnotu a príslušné výnosy z Dlhopisov) sa stanú predčasne splatné 10. (slovom desiaty) Pracovný deň v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola Emitentovi doručená zápisnica z rokovania Schôdze, ktorá v súlade s bodom 20.5(e) rozhodla o predčasnej splatnosti (ďalej tiež len **Dátum predčasnej splatnosti z rozhodnutia Schôdze** alebo tiež len **Dátum predčasnej splatnosti**).

16.4 **Ďalšie podmienky predčasného splatenia Dlhopisov**

Na predčasné splatenie Dlhopisov podľa bodu 16. sa inak primerane použijú ustanovenia bodu 14.

17. **Premĺčanie**

Akékolvek práva vyplývajúce z Dlhopisu sa premĺčujú po uplynutí 10 (slovom desať) ročnej lehoty (a) od príslušného Dátumu výplaty úrokových výnosov v prípade práva na úhradu úrokového výnosu, (b) od Dátumu konečnej splatnosti alebo Dátumu predčasnej splatnosti, podľa okolností, v prípade práva na úhradu Menovitej hodnoty Dlhopisu, pomernej časti úrokového výnosu (ak je relevantné) a mimoriadneho výnosu (ak je relevantné) a (c) od prvého dňa, v ktorý sa dané právo mohlo uplatniť v zmysle zákona, v prípade iného práva než sú uvedené vyššie, tak ako môžu byť tieto menené v zmysle príslušných právnych predpisov.

18. **Administrátor a Kótačný agent**

18.1 **Administrátor**

Činnosť administrátora spojenú s výplatami výnosov, splatením Dlhopisov a výpočtami súvisiacimi so stanovovaním výnosov (ďalej len **Administrátor**) bude zabezpečovať pre Emitenta Slovenská sporiteľňa na základe podmienok uvedených v zmluve s administrátorom (ďalej len **Zmluva s administrátorom**).

18.2 **Určená prevádzkareň Administrátora**

Určená prevádzkareň a výplatné miesto (ďalej len **Určená prevádzkareň**) Administrátora sú na nasledujúcej adrese:

Slovenská sporiteľňa, a.s.

Tomášikova 48

832 37 Bratislava

Slovenská republika

18.3 **Ďalší, resp. iný Administrátor a iná Určená prevádzkareň**

Emitent si vyhradzuje právo vymenovať iného alebo ďalšieho Administrátora, ktorým môže byť len iná banka alebo pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike (ďalej len **Kvalifikovaná osoba**), alebo určiť inú alebo ďalšiu Určenú prevádzkareň. Administrátor má právo vzdať sa funkcie v súlade so Zmluvou s administrátorom a Emitent je povinný vymenovať iného administrátora, inak môže za a na náklady a zodpovednosť Emitenta vymenovať nástupcu, ktorý musí byť Kvalifikovanou osobou, pôvodný Administrátor. Zmeny Administrátora a Určenej prevádzkarne sa považujú za zmeny platobného miesta. Zmeny nesmú spôsobiť Majiteľom Dlhopisov podstatnú ujmu. Rozhodnutie o poverení iného alebo ďalšieho administrátora Emitent oznámi Majiteľom Dlhopisov. Akákoľvek takáto zmena nadobudne účinnosť uplynutím lehoty 15 (slovom pätnástich) dní odo dňa takéhoto oznámenia, pokiaľ v takom oznámení nie je určený neskorší dátum účinnosti. V každom prípade však akákoľvek zmena, ktorá by inak nadobudla účinnosť menej ako 30 (slovom tridsať) dní pred alebo po Dátume výplaty akejkoľvek čiastky v súvislosti s Dlhopismi, nadobudne účinnosť 30. (slovom tridsiatym) dňom po takom Dátume výplaty.

18.4 **Vzťah Administrátora k Majiteľom Dlhopisov**

Administrátor koná v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich zo Zmluvy s administrátorom ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi Dlhopisov, ak nie je v Zmluve s administrátorom alebo v zákone uvedené inak. Administrátor neručí za záväzky Emitenta z Dlhopisov a ani ich inak nezabezpečuje.

18.5 Kótačný agent

Činnosť Kótačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na príslušný regulovaný trh bude pre Emitenta vykonávať Slovenská sporiteľňa (ďalej len **Kótačný agent**). Emitent prostredníctvom Kótačného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na regulovaný voľný trh Burzy. Kótačný agent koná v súvislosti s plnením svojich povinností ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi Dlhopisov. Emitent má právo vymenovať iného alebo ďalšieho Kótačného agenta.

18.6 Zmeny a vzdanie sa nárokov

Emitent a Administrátor sa môžu bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov dohodnúť na (a) akejkolvek zmene ktoréhokolvek ustanovenia Zmluvy s administrátorom, pokiaľ ide výlučne o zmenu formálnu, vedľajšej alebo technickej povahy alebo ak je uskutočnená za účelom opravy zrejmého omylu, alebo vyžadovaná zmenami v právnych predpisoch a (b) akejkolvek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokolvek porušenia niektorého z ustanovení Zmluvy s administrátorom, ktoré podľa rozumného názoru Emitenta a Administrátora nespôsobí Majiteľom Dlhopisov ujmu.

19. Zmeny Podmienok

Emitent môže jednostranne zmeniť Podmienky, len ak je táto zmena opravou nesprávnosti v ustanoveniach Podmienok, zmenou označenia Emitenta alebo platobného miesta, ak Zákon o dlhopisoch alebo osobitný zákon neustanovuje inak. Týmto nie je dotknutá možnosť zmeny Podmienok na základe rozhodnutia Schôdze.

20. Schôdza majiteľov Dlhopisov

20.1 Inicievanie zvolania Schôdze

Ktoríkoľvek Majitelia Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % (slovom desať percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, majú právo na základe písomnej žiadosti (ďalej tiež len **Žiadosť o zvolanie Schôdze**) požiadať o zvolanie Schôdze Majiteľov Dlhopisov (ďalej len **Schôdza**). Žiadosť o zvolanie Schôdze musí byť doručená Emitentovi a Administrátorovi spolu s uvedením navrhovaného programu takejto Schôdze. Majitelia Dlhopisov, ktorí požiadali o zvolanie Schôdze, sú povinní spolu so Žiadosťou o zvolanie Schôdze predložiť výpis z evidencie preukazujúcej, že sú Majiteľmi Dlhopisov v zmysle bodu 5. ku dňu podpísania žiadosti.

Žiadosť o zvolanie Schôdze môže byť príslušnými Majiteľmi Dlhopisov vzatá späť, avšak len ak je takéto späťvzatie doručené Emitentovi a Administrátorovi najneskôr 3 (slovom tri) Pracovné dni pred konaním Schôdze. Späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze nemá vplyv na prípadnú Žiadosť o zvolanie Schôdze iných Majiteľov Dlhopisov. Ak sa Schôdza neuskutoční výlučne pre späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze, príslušní Majitelia Dlhopisov sú spoločne a nerozdielne povinní Emitentovi nahradiť náklady doposiaľ vynaložené na prípravu Schôdze.

Emitent je oprávnený zavolať Schôdzu kedykoľvek a je povinný bez zbytočného odkladu zavolať Schôdzu ak nastane Prípád neplnenia záväzkov.

Agent pre zabezpečenie je oprávnený na základe písomnej žiadosti požiadať o zvolanie Schôdze v prípadoch výslovne uvedených v Podmienkach. Žiadosť o zvolanie Schôdze musí byť doručená Emitentovi a Administrátorovi. Ustanovenie nižšie týkajúce sa povinností Emitenta vo vzťahu k Žiadosti o zvolanie Schôdze sa obdobne uplatňujú aj vo vzťahu k žiadosti Agentu pre zabezpečenie o zvolanie Schôdze.

20.2 Zvolanie Schôdze

Emitent je povinný bez zbytočného odkladu zabezpečiť zvolanie Schôdze, najneskôr v lehote 10 (slovom desiatich) Pracovných dní od doručenia Žiadosti o zvolanie Schôdze. Ak si Emitent nesplní túto povinnosť, Administrátor zvolá Schôdzu bez zbytočného odkladu namiesto (za) Emitenta a na jeho náklady, pričom je oprávnený podľa vlastného uváženia určiť miesto, čas, program a ostatné náležitosti Schôdze ako aj podľa vlastného uváženia vykonať všetky úkony súvisiace so zvolaním a vedením Schôdze.

Náklady na organizáciu a zvolanie Schôdze hradí Emitent, ak nie je v Podmienkach uvedené inak. Emitent však má právo požadovať náhradu nákladov na zvolanie Schôdze od Majiteľov Dlhopisov, ktorí podali Žiadosť o zvolanie Schôdze bez vážneho dôvodu, najmä keď Emitent riadne plní povinnosti vyplývajúce z Podmienok a nenastala Hrozba prípadu neplnenia alebo Prípád neplnenia záväzkov. Náklady spojené s účasťou na Schôdzi si hradí každý účastník sám.

20.3 Oznámenie o zvolaní Schôdze

Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom ustanoveným v bode 21., a to najneskôr 10 (slovom desať) Pracovných dní pred dňom konania Schôdze.

Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:

- (a) obchodné meno, IČO a sídlo Emitenta;
- (b) označenie Dlhopisov v rozsahu minimálne názov Dlhopisu, Dátum emisie a ISIN;
- (c) miesto, dátum a hodinu konania Schôdze, pričom miesto konania Schôdze môže byť iba miesto v Bratislave, dátum konania Schôdze musí pripadať na deň, ktorý je Pracovným dňom, a hodina začatia Schôdze nesmie byť skôr ako o 9:00 hod a neskôr ako 16:00 hod;
- (d) program Schôdze, pričom voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze; a
- (e) Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie).

Ak odpadne dôvod pre zvolanie Schôdze, odvolá ju zvolávateľ rovnakým spôsobom, akým bola zvolaná.

20.4 Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej

- (a) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze

Schôdze je oprávnený sa zúčastniť a hlasovať na nej každý Majiteľ Dlhopisov, ktorý bol evidovaný ako Majiteľ Dlhopisov v zmysle bodu 5. okrem akejkoľvek osoby zo Skupiny ImmoCap, spoločníka/spoločníkov a/alebo akcionára/akcionárov Emitenta, Ručiteľa, Záložcu, Kontrolovanej osoby Emitenta, Kontrolovanej osoby Ručiteľa, Kontrolovanej osoby Záložcu a okrem akejkoľvek blízkej osoby Emitenta, Ručiteľa a/alebo Záložcu (ďalej len **Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi**) na 7. (slovom siedmy) deň pred dňom konania príslušnej Schôdze (ďalej len **Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi**). K prípadným prevodom Dlhopisov uskutočneným po Rozhodnom dni pre účasť na Schôdzi sa neprihliada.

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi môže byť zastúpená splnomocnencom, ktorý sa na začiatku konania Schôdze preukáže a odovzdá Predsedovi Schôdze (ako je tento pojem definovaný nižšie) originál plnej moci s úradne overeným podpisom Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi, resp. jej štatutárneho orgánu ak ide o právnickú osobu, spolu s doloženým originálom alebo kópiou platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi (prípadne aj samotný splnomocnenec, ak je právnická osoba) registrovaná, pričom takáto plná moc je s výnimkou zjavných nedostatkov nevyvrátiteľným dôkazom oprávnenia splnomocnenca zúčastniť sa a hlasovať na Schôdzi v mene zastupovanej Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi. Po skončení Schôdze odovzdá Predseda Schôdze plnú moc do úschovy Emitenta alebo Administrátora, podľa toho kto bude zvolávateľom Schôdze.

Kontrolovaná osoba znamená akúkoľvek právnickú osobu, v ktorej má iná osoba (i) priamy alebo nepriamy podiel viac ako 50 % (slovom päťdesiat percent) na základnom imaní alebo na hlasovacích právach, (ii) právo vymenúvať alebo odvolávať štatutárny orgán, väčšinu členov štatutárneho orgánu, dozornej rady alebo riaditeľa, (iii) možnosť vykonávať vplyv na riadení (**rozhodujúci vplyv**) (A) porovnateľný s vplyvom zodpovedajúcim podielu podľa bodu (i) vyššie, a to buď na základe stanov právnickej osoby, alebo zmluvy uzavretej medzi právnickou osobou a jej spoločníkom alebo členom, (B) na základe vzťahu spoločníka alebo člena právnickej osoby k väčšine členov štatutárneho orgánu, k väčšine členov dozornej rady alebo k väčšine osôb tvoriacich iný riadiaci, dozorný alebo kontrolný orgán právnickej osoby, ktorý vznikol na základe ich ustanovenia príslušným spoločníkom alebo členom právnickej osoby, pričom takýto vzniknutý vzťah kontroly trvá do zostavenia najbližšej účtovnej závierky po zániku práva podľa bodu (ii) vyššie príslušnému spoločníkovi alebo členovi právnickej osoby, (C) porovnateľný s vplyvom zodpovedajúcim podielu podľa bodu (A) vyššie, a to na základe dohody medzi spoločníkmi právnickej osoby alebo (iv) možnosť vykonávať priamo alebo nepriamo rozhodujúci vplyv iným spôsobom.

- (b) Hlasovacie právo

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi má toľko hlasov z celkového počtu hlasov, koľko zodpovedá pomeru medzi menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých bola Majiteľom Dlhopisov

k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi, a celkovou menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých Majiteľmi Dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi boli ostatné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sa zúčastnia Schôdze.

(c) Účasť ďalších osôb na Schôdzi a súčinnosť Emitenta

Emitent je povinný zúčastniť sa Schôdze, a to buď prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu alebo prostredníctvom riadne splnomocnenej osoby, a poskytnúť informácie nevyhnutné na rozhodnutie alebo prijatie stanoviska Schôdze. Agent pre zabezpečenie sa zúčastňuje Schôdze v prípadoch ak (i) je Schôdza zvolaná na základe jeho žiadosti v zmysle Podmienok a (ii) Schôdza rozhoduje o záležitostiach týkajúcich sa Zabezpečenia záložným právom a/alebo Agentu pre zabezpečenie. Na Schôdzi sú ďalej oprávnení zúčastniť sa akikoľvek iní členovia štatutárneho, dozorného, kontrolného alebo riadiaceho orgánu Emitenta a/alebo Administrátora, iní zástupcovia Administrátora, notár a hostia prizvaní Emitentom a/alebo Administrátorom, resp. akokoľvek iné osoby, ktorých účasť na Schôdzi bola odsúhlasená Emitentom a Administrátorom.

20.5 Pribeh a rozhodovanie Schôdze

(a) Uznášaniaschopnosť

Schôdza je uznášaniaschopná, ak sa jej zúčastňujú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré boli k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi Majiteľia Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota predstavuje 50 % (slovom päťdesiat percent) celkovej menovitej hodnoty vydaných a doposiaľ nesplatených Dlhopisov, s výnimkou Dlhopisov, ktorých Majiteľom Dlhopisov je akokoľvek osoba zo Skupiny Immocap, spoločník/spoločníci a/alebo akcionár/akcionári Emitenta, Ručiteľa, Záložcu, Kontrolovaná osoba Emitenta, Kontrolovaná osoba Ručiteľa, Kontrolovaná osoba Záložcu alebo akokoľvek blízka osoba Emitenta, Ručiteľa a/alebo Záložcu, ktoré sa na účely uznášaniaschopnosti Schôdze nezapočítavajú.

Na Schôdzi pred jej začatím poskytne zvolávateľ informáciu o počte Dlhopisov, ohľadom ktorých sú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi v súlade s Podmienkami oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej.

(b) Predseda Schôdze

Schôdzi predsedá Administrátor alebo ním určená osoba, dokiaľ Schôdza nerozhodne o inej osobe predsedu Schôdze (ďalej len **Predseda Schôdze**). Voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze. Ak nie je voľba Predsedu Schôdze voleného Schôdzou úspešná, Schôdzi až do konca predsedá Administrátor, resp. ním určená osoba.

(c) Rozhodovanie Schôdze

Schôdza je oprávnená rozhodovať len o návrhoch uznesení, pokiaľ spadajú do rozhodovacej pôsobnosti Schôdze vymedzenej v Podmienkach. Schôdza rozhoduje len o návrhoch uznesení uvedených v oznámení o jej zvolaní. Záležitosti, ktoré neboli zaradené na navrhovaný program Schôdze ani neboli uvedené v oznámení o jej zvolaní možno rozhodnúť iba ak s prerokovaním týchto bodov súhlasia všetky prítomné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sú oprávnené na tejto Schôdzi hlasovať a ak zároveň súvisia s niektorým z bodov uvedených v oznámení o zvolaní Schôdze. Schôdza má právomoc rozhodnúť iba o nasledovnom:

- (i) aj bez súhlasu Emitenta o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatení pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti v Prípade neplnenia záväzkov ak tento pretrváva v čase rozhodovania Schôdze; prijatím takéhoto rozhodnutia Majiteľia Dlhopisov uplatňujú právo požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatenie pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti;
- (ii) len so súhlasom Emitenta (ktorý nebude bezdôvodne odopretý) o dodatočnej lehote na splnenie povinnosti Emitenta z Dlhopisov alebo v súvislosti s Dlhopismi, okrem povinnosti zaplatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov a všetky úrokové výnosy najneskôr k Dátumu konečnej splatnosti, pričom ak Emitent povinnosť nesplní v tejto dodatočnej lehote alebo stanoveným iným spôsobom, pôjde o nový Prípád neplnenia záväzkov;

- (iii) aj bez súhlasu Emitenta o výkone Zabezpečenia záložným právom, pričom o takomto výkone Schôdza môže (ale nemusí) rozhodnúť až po prijatí uznesenia podľa bodu (i) vyššie; a
- (iv) aj bez súhlasu Emitenta o určení postupu pri konflikte záujmov Agentu pre zabezpečenie so záujmami Majiteľov Dlhopisov, ak Agent pre zabezpečenie požiadal o zvolanie Schôdze v zmysle bodu 9.19.

Schôdza o predložených návrhoch rozhoduje formou uznesenia. Na prijatie uznesenia je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi, s výnimkou uznesení podľa bodov (i) a (iii) vyššie, na prijatie ktorých je potrebný súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov prítomných Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi.

Pre odstránenie pochybností, ak Schôdza rozhodne podľa bodu (iv) vyššie o takom postupe pri konflikte záujmov Agentu pre zabezpečenie, ktorý vyžaduje zmenu Zmluvy s agentom pre zabezpečenie alebo zmenu Záložnej zmluvy, potom takýto postup možno vykonať iba spôsobom uvedeným v príslušnom dokumente alebo uzavretím dodatku k príslušnému dokumentu, pričom takáto zmena môže spočívať výhradne v zmene Agentu pre zabezpečenie.

O každej veci predloženej Schôdzi na rozhodovanie sa rozhoduje tak, že po tom, ako Predseda Schôdze oznámi znenie navrhovaného uznesenia, každá z Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi po výzve Predsedu Schôdze vyhlási, či (A) je za prijatie navrhovaného uznesenia, (B) je proti prijatiu navrhovaného uznesenia, alebo (C) sa zdržiava hlasovania, pričom každé takéto vyhlásenie bude zaznamenané prítomným notárom. Po ukončení hlasovania všetkých Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi vyššie uvedeným spôsobom a po tom, ako sa vyhodnotia jeho výsledky, Predseda Schôdze po dohode s prítomným notárom oznámi Osobám oprávneným k účasti na Schôdzi, či sa navrhované uznesenie prijalo alebo neprijalo potrebným počtom Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi, pričom takéto vyhlásenie spolu so záznamom prítomného notára o výsledku hlasovania bude nezvratným a konečným dôkazom o výsledku hlasovania.

Akékoľvek riadne prijaté uznesenie je záväzné pre Emitenta a všetkých Majiteľov Dlhopisov bez ohľadu na to, či sa Schôdze zúčastnili a či hlasovali alebo nehlasovali za uznesenie na Schôdzi.

Ak Schôdza rozhodne o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a vyplatení pomernej časti úrokového výnosu k Dátumu predčasnej splatnosti podľa bodu 20.5(c)(i), môže Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi a ktorá podľa zápisnice z rokovania Schôdze hlasovala na Schôdzi proti návrhu uznesenia alebo sa Schôdze nezúčastnila, požiadať o zachovanie práv a povinností Emitenta a Majiteľa Dlhopisov podľa pôvodných Podmienok (ďalej len **Žiadosť o zachovanie práv**).

Žiadosť o zachovanie práv musí byť podaná do 30 (slovom tridsať) dní od konania Schôdze. Po uplynutí tejto lehoty právo na zachovanie práv a povinností zaniká. Emitent do 30 (slovom tridsať) dní od doručenia Žiadosti o zachovanie práv Majiteľovi Dlhopisov potvrdí spôsobom podľa bodu 21., že na Majiteľa Dlhopisov, ktorý takúto žiadosť u Emitenta riadne uplatnil v súlade so Zákonom o dlhopisoch a Podmienkami, sa budú Podmienky v častiach, vo vzťahu ku ktorým bola táto žiadosť riadne uplatnená, vzťahovať v pôvodnom znení.

(d) Odloženie Schôdze

Predseda Schôdze je povinný rozpustiť Schôdzu, ak riadne zvolaná Schôdza nie je uznášaniaschopná v súlade s ustanovením bodu (a) vyššie uplynutím 60 (slovom šesťdesiat) minút po čase určenom pre začiatok konania Schôdze. Emitent je v takom prípade povinný zvolať náhradnú Schôdzu tak, aby sa konala najskôr po 2 (slovom dvoch) týždňoch a najneskôr do 6 (slovom šiestich) týždňov odo dňa, na ktorý bola pôvodná Schôdza zvolaná. Konanie náhradnej Schôdze sa oznámi spôsobom uvedeným v bode 20.3. Nová Schôdza sa uznáša a rozhoduje za rovnakých podmienok a rovnakým spôsobom ako rozpustená Schôdza.

(e) Zápisnica z rokovania Schôdze

Priebeh konania každej Schôdze (vrátane, ale bez obmedzenia, (i) programu rokovania Schôdze, (ii) jednotlivých uznesení, ktoré Schôdza prijala, a (iii) výsledkov hlasovania Schôdze k jednotlivým uzneseniam) bude zaznamenaný v notárskej zápisnici vyhotovenej na Schôdzi, pričom jeden odpis bude vyhotovený prítomným notárom pre Emitenta, jeden pre

Administrátora a jeden pre Agenta pre zabezpečenie, ak sa zúčastnil Schôdze a nie je zároveň Administrátorom. Zápisnice, ktoré budú náležite uschované u Emitenta a Administrátora, budú nevyvrátiteľným dôkazom o skutočnostiach v takýchto zápisniciach obsiahnutých a pokiaľ sa nepreukáže opak, budú preukazovať skutočnosť, že sa každá Schôdza, ktorej priebeh bude v zápisnici zaznamenaný, náležite zvolala a/alebo konala a že všetky uznesenia takej Schôdze boli prijaté za dodržania všetkých podmienok a náležitostí na ich prijatie v súlade s Podmienkami. Emitent je povinný zápisnicu zverejniť do 14 dní odo dňa jej vyhotovenia, pričom zverejnená verzia zápisnice nemusí obsahovať osobné a iné údaje týkajúce sa zúčastnených Majiteľov Dlhopisov. Zápisnica zo Schôdze bude k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v obvyklej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora. Emitent je zároveň povinný bez zbytočného odkladu sprístupniť všetky rozhodnutia Schôdze rovnakým spôsobom, akým bol zverejnený Prospekt (avšak bez uverejnenia akéhokoľvek inzerátu v tlači).

21. Oznámenia

Akékoľvek oznámenie, zverejnenie alebo komunikácia zo strany Emitenta, Ručiteľa alebo Agenta pre zabezpečenie adresované Majiteľom Dlhopisov v súvislosti s Dlhopismi budú uverejnené na webovom sídle Emitenta alebo v periodickej tlači v Slovenskej republike s celoštátnou pôsobnosťou. Spôsob uverejnenia podľa predchádzajúcej vety určí osoba, ktorá bude zabezpečovať príslušné oznámenie, zverejnenie alebo komunikáciu. Ak právne predpisy alebo Podmienky požadujú aj uverejnenie iným spôsobom, bude takéto oznámenie považované za platne uverejnené jeho uverejnením predpísaným spôsobom. Ak bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takéhoto oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia. Dátum uverejnenia sa zároveň považuje za deň doručenia oznámenia Majiteľom Dlhopisov. Náklady uverejnenia podľa tohto bodu Podmienok znáša Emitent.

Emitent je povinný robiť všetky oznámenia a zverejnenia v súvislosti s Dlhopismi v slovenskom jazyku alebo, podľa rozhodnutia Emitenta a ak to vzhľadom na charakter oznámenia alebo zverejnenia pripúšťajú právne predpisy, v anglickom jazyku.

Akékoľvek oznámenie Emitentovi v súvislosti s Dlhopismi musí byť doručené v písomnej forme na nasledovnú adresu:

Immocap Finance I s. r. o.

Mlynské Nivy 55
821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov
Slovenská republika

alebo na takú inú adresu, ktorá bude Majiteľom Dlhopisov oznámená spôsobom uvedeným v tomto bode 21.

22. Rozhodné právo a rozhodovanie sporov

Práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov sa budú riadiť a interpretovať v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Záložná zmluva a záložné právo k príslušným Nehnuteľnostiam sa budú riadiť a interpretovať v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Všetky prípadné spory medzi Emitentom a Majiteľmi Dlhopisov, ktoré vzniknú na základe alebo v súvislosti s Dlhopismi, budú s konečnou platnosťou riešené príslušnými súdmi v Slovenskej republike.

Ak ktorékoľvek ustanovenie Podmienok bude neplatné, neúčinné, nezákonné či nevykonateľné a možno ho oddeliť od ostatných ustanovení Podmienok, zostávajú ostatné ustanovenia nedotknuté.

12. PODMIENKY PONUKY

Dlhopisy budú vydávané na základe verejnej ponuky v Slovenskej republike prostredníctvom Vedúceho manažéra, ponuka je určená fyzickým a právnickým osobám.

Ponuka potrvá odo dňa 16. septembra 2025 a skončí dňa 1. októbra 2025 (ďalej len **Dátum ukončenia ponuky**). Emitent si vyhradzuje právo ukončiť ponuku aj pred Dátumom ukončenia ponuky, a to v prípade, ak bude celková menovitá hodnota emisie investormi upísaná v celom objeme. Ak k Dátumu ukončenia ponuky nebude upísaný celkový objem emisie, Emitent si vyhradzuje právo (i) predĺžiť ponuku do 31. decembra 2025 (ďalej len **Dátum ukončenia predĺženej ponuky**) alebo (ii) ponuku ukončiť.

Predpokladaná lehota vydávania a zápisu Dlhopisov (i) na účty prvých Majiteľov Dlhopisov vedené Centrálnym depozitárom alebo (ii) na účty prvých Majiteľov Dlhopisov vedené príslušnými členmi Centrálného depozitára, alebo (iii) na držiteľské účty osôb, ktoré evidujú prvých Majiteľov Dlhopisov, bude (A) pre prípad objednávok zadanych do 1. októbra 2025 najneskôr jeden týždeň odo dňa Dátumu ukončenia ponuky alebo (B) pre prípad objednávok zadanych od 2. októbra 2025 do 31. decembra 2025 priebežne v závislosti od dátumu zadania príslušných objednávok, pričom sa predpokladá, že k tomu dôjde najneskôr do dvoch týždňov od dátumu zadania príslušných objednávok, najneskôr však jeden mesiac odo dňa Dátumu ukončenia predĺženej ponuky, v prípade, že Emitent využije svoje oprávnenie predĺžiť ponuku do 31. decembra 2025. Dlhopisy budú pripísané na príslušné účty Majiteľov Dlhopisov na základe pokynu Vedúceho manažéra bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu a splnení ostatných podmienok Vedúceho manažéra. Výsledky vydania a ponuky Dlhopisov budú uverejnené na verejne dostupnom mieste v sídle Emitenta v deň nasledujúci po skončení vydávania Dlhopisov.

V súvislosti s upísaním Dlhopisov budú investorom účtované poplatky vo výške 1,00 % z Menovitej hodnoty Dlhopisov.

Emitent si vyhradzuje právo odmietnuť všetky ponuky a Dlhopisy nevydať, ak celková výška objednávok investorov do Dátumu ukončenia Ponuky nedosiahne aspoň 18 000 000 EUR. Emitent je oprávnený uplatniť toto právo najneskôr do Dátumu ukončenia Ponuky a zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti v daný deň na svojom webovom sídle a bez zbytočného odkladu prostredníctvom Administrátora zabezpečiť zverejnenie v Určenej prevádzkarni.

V prípade zrušenia objednávky investorom budú investorovi všetky finančné čiastky určené na nákup Dlhopisov bezodkladne vrátené. Podmienkou účasti na ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom. Minimálna ani maximálna výška objednávky neboli stanovené. Príslušné zmluvy a objednávky budú investorom k dispozícii u Vedúceho manažéra. Spôsob notifikácie o množstve upísaných Dlhopisov bude obsiahnutý v príslušnej zmluve a objednávke. Obchodovanie s Dlhopismi nebude možné začať pred ich pripísaním na účet investora.

So žiadnymi subjektmi nebolo dohodnuté upisovanie emisie Dlhopisov na základe pevného záväzku, pričom s Vedúcim manažérom bolo dohodnuté umiestňovanie bez pevného záväzku na základe Zmluvy o umiestnení Dlhopisov bez pevného záväzku, ktorá bude uzatvorená pred začiatkom ponuky (predpokladá sa, že výška odmeny nepresiahne 1,25 % z objemu Menovitej hodnoty vydaných Dlhopisov).

Výnos do splatnosti pre investora (po započítaní poplatkov): 4,922 % p. a.

Emitent neuzatvorí so žiadnym subjektom pevnú dohodu o vykonávaní sprostredkovateľa alebo podpore likvidity pri sekundárnom obchodovaní s Dlhopismi. Emitent si vyhradzuje právo (nemá však povinnosť) dojednať takéto dohody kedykoľvek po Dátume ukončenia ponuky.

MiFID II riadenie produktu / Cieľový trh oprávnené protistrany, profesionálni klienti a retailoví klienti

Výhradne pre účely vlastného schvaľovacieho procesu, Vedúci manažér preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom dospel k záveru, že: (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany, profesionálni klienti a neprofesionálni (retailoví) klienti v zmysle smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi v platnom znení (ďalej len **MiFID II**) a (ii) pri distribúcii Dlhopisov sú prípustné všetky distribučné kanály, a to prostredníctvom investičného poradenstva, predaja bez poradenstva a vykonania pokynu klienta v režime *execution only*. Vedúci manažér zodpovedá za stanovenie cieľových trhov a distribučných kanálov vždy len vo vzťahu k primárnej ponuke Dlhopisov, resp. k ponuke, ktorú vykonáva sám Vedúci manažér.

Akákkoľvek osoba následne ponúkajúca, predávajúca alebo odporúčajúca Dlhopisy (**Distribútor**) by mala zobrať do úvahy preskúmanie cieľového trhu tvorcom produktu, avšak každý Distribútor je, v zmysle pravidiel MiFID II, zodpovedný za vykonanie svojho vlastného preskúmania cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom (buď prijatím alebo vylepšením preskúmania cieľového trhu tvorcom trhu) a určenie vhodných distribučných kanálov.

13. DODATOČNÉ INFORMÁCIE

13.1 PORADCOVIA V SÚVISLOSTI S VYDANÍM DLHOPISOV

Emitent využil služby advokátskej kancelárie Bartošík Šváby s.r.o., Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, Slovenská republika, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 35531/B, ako svojho právneho poradcu.

Vedúci manažér využil služby advokátskej kancelárie Dentons Europe CS LLP, organizačná zložka, so sídlom Bottova 2A, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré mesto, Slovenská republika, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Po, vložka číslo: 1665/B, ako svojho právneho poradcu.

14. ZÁKLADNÝ POPIS ZDAŇOVANIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

Text tohto bodu je iba zhrnutím určitých daňových a odvodových súvislostí slovenských právnych predpisov týkajúcich sa nadobudnutia, vlastníctva a disponovania s Dlhopismi a nie je vyčerpávajúcim súhrnom všetkých daňovo relevantných súvislostí, ktoré môžu byť významné z hľadiska rozhodnutia investora o kúpe Dlhopisov. Toto zhrnutie nepopisuje daňové a odvodové súvislosti vyplývajúce z práva akéhokoľvek iného štátu ako Slovenskej republiky. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu, ku ktorému je tento Prospekt vyhotovený a môže podliehať následnej zmene aj s prípadnými retroaktívnymi účinkami. Investorom, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov sa odporúča, aby sa poradili so svojimi právnymi a daňovými poradcami o daňových a odvodových dôsledkoch kúpy, predaja a držby Dlhopisov a prijímania platieb úrokov z Dlhopisov podľa daňových predpisov a predpisov v oblasti sociálneho a zdravotného poistenia platných v Slovenskej republike a v štátoch, v ktorých sú rezidentmi, ako i v štátoch, v ktorých výnosy z držby a predaja Dlhopisov môžu byť zdanené.

V zmysle Zákona o dani z príjmov sú vo všeobecnosti príjmy právnických osôb zdaňované sadzbou 21 % a príjmy fyzických osôb zdaňované sadzbou 19 % s výnimkou ak ide o príjmy prekračujúce v danom roku 176,8-násobok životného minima platného k 1. januáru príslušného roka, ktoré sú zdaňované sadzbou 25 %.

14.1 DAŇ Z PRÍJMU Z VÝNOSOV (ÚROKOVÝ PRÍJEM)

Podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov:

- (i) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce slovenskému daňovému nerezidentovi nepodliehajú dani z príjmu v Slovenskej republike;
- (ii) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce slovenskému daňovému rezidentovi nepodliehajú dani vyberanej zrážkou, ale budú súčasťou základu dane z príjmov, a to s výnimkou daňovníkov, ktorí sú fyzickými osobami, daňovníkov nezaložených alebo nezriadených na podnikanie a Národnej banky Slovenska; a
- (iii) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce slovenskému daňovému rezidentovi, ktorým je fyzická osoba, daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie alebo Národná banka Slovenska, podliehajú dani vyberanej zrážkou vo výške 19 %. V prípade, že Dlhopis je vydávaný s kupónom a súčasne aj za nižšiu ako menovitú hodnotu, dani vyberanej zrážkou podlieha len úrokový výnos (kupón). Príjem, ktorý predstavuje rozdiel medzi menovitou hodnotou Dlhopisu, ktorá bude vyplatená fyzickej osobe (investorovi) pri splatnosti Dlhopisu a emisným kurzom dlhopisu pri vydaní, nepodlieha dani vyberanej zrážkou, ale fyzická osoba zahrnie takýto príjem do osobitného základu dane.

Keďže zákonná úprava dani z príjmu sa môže počas doby splatnosti Dlhopisov zmeniť, výnos z Dlhopisov bude zdaňovaný v zmysle právnych predpisov platných v čase vyplácania.

V zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky účinných v čase vydania Dlhopisov, v prípade fyzických osôb – slovenských daňových rezidentov – sú Dlhopisy zdaňované pri zdroji daňou vyberanou zrážkou, pričom zrážku dane pri zdroji je zodpovedný vykonať Emitent s výnimkou prípadov, kedy Dlhopisy drží pre takú osobu ako klienta obchodník s cennými papiermi; vtedy je za vykonanie zrážky zodpovedný tento obchodník s cennými papiermi. Vo vzťahu k daňovníkom nezaloženým alebo nezriadeným na podnikanie alebo Národnej banke Slovenska je za vykonanie zrážky zodpovedný daný daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie alebo Národná banka Slovenska.

Emitent neposkytne Majiteľom Dlhopisov žiadnu kompenzáciu alebo navýšenie v súvislosti s vykonaním akejkoľvek zrážky dane ani nemá povinnosť kompenzovať investorom akéhokoľvek iné daňové náklady v súvislosti s Dlhopismi.

V zmysle Smernice Rady 2011/16/EÚ o administratívnej spolupráci v oblasti daní a zrušení smernice 77/799/EHS o automatickej výmene informácií (DAC2) a v zmysle dohody uzatvorenej medzi Slovenskou republikou a Spojenými štátmi americkými na zlepšenie dodržiavania medzinárodných predpisov v oblasti daní, ktoré boli implementované do zákona č. 359/2015 Z. z. o automatickej výmene informácií o finančných účtoch na účely správy daní a o zmene a doplnení niektorých zákonov, oznamuje Emitent každoročne do 30. júna daného roka miestne príslušnému správcovi dane vybrané informácie za predchádzajúci rok, o klientoch členských štátov EÚ a klientoch ostatných vybraných krajín vrátane USA.

14.2 DAŇ Z PRÍJMU Z PREDAJA

Zisky z predaja Dlhopisov realizované právnickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkárňou daňového nerezidenta – právnickej osoby, sa zahŕňajú do všeobecného základu dane podliehajúceho zdaneniu príslušnou sadzbou dane z príjmov právnických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy a iné cenné papiere predané v jednotlivom zdaňovacom období nie sú vo všeobecnosti daňovo uznateľné s výnimkou špecifických prípadov stanovených zákonom.

Zisky z predaja Dlhopisov realizované fyzickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkárňou daňového nerezidenta – fyzickej osoby, sa všeobecne zahŕňajú do bežného základu dane z príjmov fyzických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy a iné cenné papiere predané v jednotlivom zdaňovacom období nie je možné považovať za daňovo uznateľné. Ak fyzická osoba vlastní Dlhopisy prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu dlhšie ako jeden rok, príjem z predaja je oslobodený od dane z príjmov, okrem príjmu z predaja cenných papierov, ktoré boli obchodným majetkom fyzickej osoby.

Príjmy z predaja Dlhopisov realizované slovenským daňovým nerezidentom, ktoré plynú od slovenského daňového rezidenta alebo stálej prevádzkarne slovenského daňového nerezidenta, sú všeobecne predmetom zdanenia príslušnou sadzbou dane z príjmov, ak nestanoví príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia uzatvorená Slovenskou republikou inak.

14.3 ODVODY Z VÝNOSOV Z DLHOPISOV

Výnosy z Dlhopisov pri fyzických osobách, ktoré sú v Slovenskej republike povinne zdravotne poistené, by nemali podliehať odvodom zo zdravotného poistenia. Sú však aj výnosy z Dlhopisov, ktoré odvodom na zdravotné poistenie podliehajú, napr. výnos, ktorý vzniká pri splatnosti z rozdielu medzi menovitou hodnotou Dlhopisu a emisným kurzom pri jeho vydaní. Je nevyhnutné, aby každý Majiteľ Dlhopisov sám zvážil možné povinnosti v tejto oblasti podľa príslušnej legislatívy vrátane príslušných prechodných ustanovení.

15. PRÍLOHA

15.1 ZNENIE RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Uvádza sa záväzné znenie Ručiteľského vyhlásenia:

RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE
vo vzťahu k Immocap Finance I s. r. o. ako emitentovi dlhopisov
s pevným úrokovým výnosom 5,25 % p. a.
s celkovou menovitou hodnotou emisie do 25 000 000 EUR splatných v roku 2029
ISIN: SK4000027843

Vzhľadom na to, že:

- (A) Spoločnosť **Immocap Finance I s. r. o.**, so sídlom Mlynské Nivy 55, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 56 349 394, LEI: 097900CAKA0000273030, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 179702/B (ďalej len **Emitent**), má v úmysle vydať dlhopisy v zaknihovanej podobe a forme na doručiteľa s pevnou úrokovou sadzbou 5,25 % p. a., splatnosťou v roku 2029, s menovitou hodnotou každého dlhopisu 1 000 EUR, s celkovou menovitou hodnotou dlhopisov do 25 000 000 EUR, ISIN: SK4000027843 (ďalej len **Dlhopisy**). V súvislosti s verejnou ponukou Dlhopisov bol vyhotovený prospekt zo dňa 27. augusta 2025 (ďalej len **Prospekt**), ktorý podlieha schváleniu Národnej banky Slovenska;
- (B) Spoločnosť **Immocap, a.s.**, so sídlom Mlynské nivy 55, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 35 944 536, LEI: 213800MU6RJ6Z933W568, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 3633/B (ďalej len **Ručiteľ**), je ovládajúcou osobou Emitenta a je aj v záujme Ručiteľa, aby boli Dlhopisy riadne vydané a záväzky z nich plnené;
- (C) Ručiteľ chce zabezpečiť záväzky Emitenta z Dlhopisov prostredníctvom ručiteľského vyhlásenia, ktoré je ďalej špecifikované nižšie (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**); a
- (D) Pojmy a výrazy, ktoré začínajú veľkým písmenom a ktoré sú použité, ale nie sú definované v tomto Ručiteľskom vyhlásení, majú, pokiaľ nie je v tomto Ručiteľskom vyhlásení uvedené inak, význam uvedený v Prospekte.

1. RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE RUČITEĽA

- 1.1 Ručiteľ sa týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi Dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 20 (dvadsať) Pracovných dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov zaplatí takú čiastku bez zbytočného odkladu, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta.
- 1.2 Pre účely tohto Ručiteľského vyhlásenia sa za **Zabezpečené záväzky** považujú:
 - (i) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a výnos Dlhopisov, akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatenia, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti povinností a/alebo záväzkov z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu),
 - (ii) Zabezpečené záväzky vyplývajúce z každého jednotlivého Dlhopisu budú obmedzené do výšky 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu.
- 1.3 Celková povinnosť Ručiteľa plniť na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia je obmedzená do celkovej maximálnej sumy 37 500 000 EUR (slovom tridsaťsedem miliónov päťstotisíc eur).

2. STATUS RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Záväzky Ručiteľa vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a nezabezpečené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné

postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

3. PROSPEKT

Ručiteľ týmto prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil s Prospektom, bude Prospekt dodržiavať a bude ním viazaný v znení všetkých jeho prípadných zmien a dodatkov.

4. PLATBY

4.1 Ručiteľ vykoná každú platbu na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia priamo na účet Majiteľa Dlhopisov uvedený v písomnej výzve Majiteľa Dlhopisov.

4.2 Všetky platby vykonané Ručiteľom na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia budú vykonané bez akejkoľvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ibaže by tieto boli vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v deň výplaty danej čiastky (ďalej len **Deň výplaty**). Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty, Ručiteľ nebude povinný hradiť príjmom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty a taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov bude vyššia ako by bola zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty v prípade výplaty danej čiastky Emitentom, Ručiteľ je povinný uhradiť kladný rozdiel medzi sumou zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovanej právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty a sumou zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ako by bola vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty v prípade výplaty danej čiastky Emitentom, resp. je povinný uhradiť také dodatočné sumy, aby zabezpečil, že každý Majiteľ Dlhopisov obdrží po vykonaní takýchto zrážok alebo odpočtov takú sumu, akú by obdržal, keby výplatu vykonal Emitent a uplatňovali sa zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v Deň výplaty.

5. VYHLÁSENIA

Ručiteľ týmto vyhlasuje a zaručuje Majiteľom Dlhopisov odo dňa účinnosti tohto Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov, že:

- (a) je oprávnený platne vystaviť toto Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia,
- (b) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie tohto Ručiteľského vyhlásenia, a
- (c) obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie tohto Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov a povinností vyplývajúcich z tohto Ručiteľského vyhlásenia.

6. PLATNOSŤ A ÚČINNOSŤ RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Toto Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom Ručiteľom a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov.

7. ROZHODNÉ PRÁVO

Toto Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad sa riadia slovenským právom.

8. RIEŠENIE SPOROV

Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

9. ČIASTOČNÁ NEPLATNOSŤ

Pokiaľ niektoré ustanovenie tohto Ručiteľského vyhlásenia je alebo sa stane v akomkoľvek ohľade nezákonným, neplatným alebo nevymáhateľným podľa práva ktoréhokoľvek právneho poriadku, nebude tým dotknutá ani oslabená právoplatnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení tohto Ručiteľského

vyhlásenia, ani právoplatnosť a vymáhateľnosť tohto ustanovenia v rámci práva akéhokoľvek iného právneho poriadku.

Toto Ručiteľské vyhlásenie je vyhotovené v slovenskom jazyku.

Ručiteľ potvrdzuje, že toto Ručiteľské vyhlásenie je urobené na základe slobodnej a vážnej vôle, na dôkaz čoho pripája svoj podpis.

V Bratislave, dňa 27. augusta 2025

Immocap, a.s.

Meno: Ing. Martin Šramko
Funkcia: predseda predstavenstva

Meno: Michaela Ikrényi Lazarová
Funkcia: podpredsedníčka predstavenstva

Kópia tohto Ručiteľského vyhlásenia tvorí prílohu Prospektu.

Emitent s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho.

V Bratislave, dňa 27. augusta 2025

Immocap Finance I s. r. o.

Meno: Ing. Martin Šramko
Funkcia: konateľ

Meno: Michaela Ikrényi Lazarová
Funkcia: konateľka

[Táto strana je zámerne prázdna.]

EMITENT

Immocap Finance I s. r. o.
Mlynské Nivy 55
821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov
Slovenská republika

RUČITEĽ

Immocap, a.s.
Mlynské nivy 55
821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov
Slovenská republika

ZÁLOŽCA

Trnavské Mýto, a.s.
Mlynské nivy 55
821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov
Slovenská republika

VEDÚCI MANAŽÉR, AGENT PRE ZABEZPEČENIE, KOTAČNÝ AGENT A ADMINISTRÁTOR

Slovenská sporiteľňa, a.s.
Tomášikova 48
832 37 Bratislava
Slovenská republika

PRÁVNÝ PORADCA EMITENTA

Bartošík Šváby s.r.o.
Plynárenská 7/A
821 09 Bratislava
Slovenská republika

PRÁVNÝ PORADCA VEDÚCEHO MANAŽÉRA

Dentons Europe CS LLP, organizačná zložka
Bottova 2A
811 09 Bratislava – mestská časť Staré mesto
Slovenská republika

AUDÍTOR EMITENTA A RUČITEĽA

ProVera Consult, s.r.o.
Rusovská cesta 20
851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka
Slovenská republika