

YIT SK KAISTA s. r. o.

(spoločnosť s ručením obmedzeným registrovaná v Slovenskej republike)

Dlhopisový program vo výške do 20 000 000 EUR pre dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti KAISTA Holding s.r.o. a záložným právom

Spoločnosť YIT SK KAISTA s. r. o., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 57 583 099, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 198617/B, LEI: 097900CAKA0000323955 (ďalej len **Emitent**), schválila program vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote do 20 000 000 EUR (ďalej len **Program**), v rámci ktorého môže priebežne alebo opakovane vydávať emisie dlhopisov zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa (ako je definovaný nižšie) a záložným právom v podobe zaknihovaných cenných papierov vo forme na doručiteľa (ďalej len **Dlhopisy** a každá jednotlivá emisia Dlhopisov vydaná v rámci Programu len **Emisia**). Všetky 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**).

Závazky z Dlhopisov budú zabezpečené (i) ručiteľským vyhlásením (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie** alebo **Ručenie**) spoločnosti KAISTA Holding s.r.o., so sídlom Generála Píky 430/26, 160 00 Praha 6, Dejvice, Česká republika, IČO: 238 90 207, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe, sp. zn.: C 434622, LEI: 097900CAKA0000324052 (ďalej len **Ručiteľ**), ktorá je materskou spoločnosťou skupiny KAISTA (ďalej len **Skupina KAISTA** alebo **Skupina**), v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu vydanému v rámci príslušnej Emisie do výšky 1,50-násobku menovitej hodnoty daného Dlhopisu, (ii) záložným právom v prospech Agentu pre zabezpečenie na určitý nehnuteľný majetok vo vlastníctve spoločností, ktoré ovláda a/alebo v ktorých má vlastnícky podiel Skupina KAISTA, 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 (ďalej aj **Agent pre zabezpečenie**) 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 základný prospekt (ďalej len **Základný prospekt**) pre Dlhopisy vydávané v rámci Programu a bol pripravený podľa článku 8 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 7, 14 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 v znení neskorších predpisov (ďalej len **Delegované nariadenie o prospekte**).

Základný prospekt bol právoplatne schválený Národnou bankou Slovenska (ďalej len NBS) dňa 31. augusta 2026, ako príslušným orgánom Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch na účely Nariadenia o prospekte. Základný prospekt podlieha následnému zverejneniu v zmysle článku 21 Nariadenia o prospekte.

NBS schválila Základný 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 alebo za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom Základného prospektu.

Platnosť Základného prospektu skončí dňa 31. augusta 2027. Povinnosť vypracovať dodatok k Základnému prospektu v prípade nového významného faktoru, podstatnej chyby alebo podstatnej nepresnosti sa po skončení doby platnosti Základného prospektu už neuplatní.

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

Celková menovitá hodnota všetkých nesplatených Dlhopisov vydaných v rámci Programu neprekročí 20 000 000 EUR (alebo ekvivalent v cudzej mene). Minimálna splatnosť akýchkoľvek Dlhopisov vydaných v rámci Programu je 12 mesiacov (vrátane), maximálna splatnosť nie je stanovená.

Konečné podmienky pripravené Emitentom pre konkrétnu Emisiu vydávanú v rámci Programu budú predložené NBS a zverejnené, a to najneskôr v deň začatia verejnej ponuky alebo začatia obchodovania s Dlhopismi na regulovanom trhu (ďalej len **Konečné podmienky**), a to aj v prípade emisii Dlhopisov ponúkaných bez povinnosti zostaviť a zverejniť prospekt v zmysle článku 1 ods. 4 Nariadenia o prospekte. V Konečných podmienkach budú uvedené aj tie údaje Dlhopisov, ktoré v čase zostavovania Základného prospektu nie sú známe alebo sú uvedené v Základnom prospekte vo viacerých alternatívach.

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.

Základný prospekt zo dňa 19. augusta 2026.

Aranžér a Vedúci manažér

Slovenská sporiteľňa, a.s.

OBSAH

1.	Všeobecný opis Programu	2
2.	Rizikové faktory	4
3.	Prehlásenie zodpovednosti	14
4.	Schválenie základného prospektu.....	15
5.	Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu	16
6.	Stratégia, výkonnosť a podnikateľské prostredie Emitenta	17
7.	Správa a riadenie Emitenta	21
8.	Finančné informácie Emitenta.....	22
9.	Informácie o spoločníkovi a držiteľoch cenných papierov Emitenta	23
10.	Stratégia, výkonnosť a podnikateľské prostredie Ručiteľa.....	24
11.	Správa a riadenie Ručiteľa.....	26
12.	Finančné informácie Ručiteľa	27
13.	Informácie o spoločníkoch a držiteľoch cenných papierov Ručiteľa	28
14.	Podmienky Dlhopisov	29
15.	Ponuka	58
16.	Formulár Konečných podmienok	61
17.	Dôvody ponuky a použitie výnosov	68
18.	Dostupné dokumenty.....	69
19.	Informácie od tretích strán, expertov, zdroje informácií	70
20.	Všeobecné informácie	71
21.	Upozornenia a obmedzenia	73
22.	Základný popis zdaňovania v Slovenskej republike.....	75
23.	Príloha	77

1. VŠEOBECNÝ OPIS PROGRAMU

Nasledujúci prehľad nemá byť úplný a poskytuje len výber informácií z nasledujúcich častí Základného prospektu. Je preto potrebné čítať ho v spojení s ostatnými časťami Základného prospektu, a vo vzťahu k podmienkam akejkoľvek konkrétnej Emisie a príslušným Konečným podmienkam.

Tento prehľad predstavuje všeobecný opis Programu na účely článku 25 ods. 1 písm. b) Delegovaného nariadenia o prospekte.

Emitent:	YIT SK KAISTA s. r. o., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 57 583 099, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 198617/B
Identifikátor právnickej osoby Emitenta (LEI):	097900CAKA0000323955
Ručiteľ:	KAISTA Holding s.r.o., spoločnosť založená a existujúca podľa právnych predpisov Českej republiky, so sídlom Generála Píky 430/26, Dejvice, 160 00 Praha 6, Česká republika, IČO: 238 90 207 zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou C 434622
Identifikátor právnickej osoby Ručiteľa (LEI):	097900CAKA0000324052
Rizikové faktory:	Existujú určité faktory, ktoré môžu mať vplyv na schopnosť Emitenta plniť si svoje povinnosti z Dlhopisov vydávaných v rámci Programu a na schopnosť Ručiteľa plniť si svoje povinnosti z Ručenia. Okrem toho existujú určité faktory, ktoré sú podstatné na účely posúdenia trhových rizík spojených s Dlhopismi a rizikami, ktoré sa týkajú právnych aspektov alebo iných vlastností Dlhopisov vydávaných v rámci Programu. Tieto faktory sú uvedené v článku 2. <i>Rizikové faktory</i> .
Opis:	Program vydávania dlhových cenných papierov v objeme do 20 000 000 EUR, v rámci ktorého je Emitent oprávnený priebežne alebo opakovane vydávať Dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa a záložným právom. Všetky Dlhopisy budú v každom prípade vydávané v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.
Aranžér:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
Administrátor, Kótačný agent a Agent pre výpočty:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
Objem programu:	Celková menovitá hodnota všetkých nesplatených Dlhopisov vydaných v rámci Programu v žiadnom okamihu neprekročí 20 000 000 EUR.
Vedúci manažér:	Vedúcim manažérom v súvislosti s Dlhopismi je Slovenská sporiteľňa, a.s. Emitent môže poveriť ďalších Vedúcich spolumanažérov vo vzťahu k jednotlivým emisiám Dlhopisov vydaných v rámci Programu. Slovenská sporiteľňa, a.s. alebo ktorýkoľvek vymenovaný Vedúci spolumanažér nenesú žiadnu zodpovednosť za informácie uvedené v Základnom prospekte.
Distribúcia:	Dlhopisy budú ponúkané: (i) formou verejnej ponuky v Slovenskej republike; (ii) ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zostaviť a zverejniť prospekt podľa článku 1 ods. 4 Nariadenia o prospekte (alebo v prípade Veľkej Británie a Severného Írska (ďalej len Spojené kráľovstvo) v zmysle zodpovedajúcej národnej legislatívy Spojeného kráľovstva) na syndikovanom alebo nesyndikovanom základe prostredníctvom Vedúceho manažéra alebo Vedúcich spolumanažérov. Dlhopisy môžu byť vydávané po tranžiach.
Mena:	Dlhopisy budú denominované v EUR alebo v inej cudzej mene (napr. CZK) uvedenej v príslušných Konečných podmienkach.

Lehoty splatnosti:	Dlhopisy budú mať lehoty splatnosti uvedené v príslušných Konečných podmienkach. Minimálna splatnosť akýchkoľvek Dlhopisov vydaných v rámci Programu je 12 mesiacov (vrátane). Maximálna splatnosť nie je stanovená.
Emisný kurz:	Dlhopisy budú vydávané za emisný kurz uvedený v Konečných podmienkach, ktorý pritom môže byť rovnaký, nižší alebo vyšší ako je menovitá hodnota Dlhopisov.
Forma Dlhopisov:	Všetky Dlhopisy budú vydané vo forme na doručiteľa v zaknihovanej podobe podľa práva Slovenskej republiky. V súvislosti s Dlhopismi nebudú vydané žiadne globálne certifikáty, konečné certifikáty alebo kupóny.
Výnosy z Dlhopisov:	Dlhopisy môžu byť vydávané ako dlhopisy: (i) úročené fixnou úrokovou sadzbou počas celej doby ich životnosti; alebo (ii) úročené pohyblivou úrokovou sadzbou stanovenou ako súčet Referenčnej sadzby a Marže uvedenej v Konečných podmienkach.
Odkúpenie:	Emitent má kedykoľvek pred Dátumom splatnosti Menovitej hodnoty právo (nie však povinnosť) na odkúpenie ktoréhokoľvek z Dlhopisov na sekundárnom trhu za akúkoľvek trhovú cenu.
Predčasné splatenie z rozhodnutia Emitenta:	Emitent nemá právo požiadať o predčasné splatenie Dlhopisov, iba ak by to bolo uvedené v príslušných Konečných podmienkach. Ak bude takéto právo na predčasné splatenie uvedené v príslušných Konečných podmienkach, Emitent bude oprávnený predčasne splatiť všetky (nie však len niektoré) Dlhopisy za predpokladu splnenia podmienok uvedených v Konečných podmienkach.
Menovitá hodnota Dlhopisov:	Dlhopisy môžu byť vydávané v menovitej hodnote nižšej, rovnnej alebo vyššej než 100 000 EUR (alebo ekvivalent v cudzej mene) podľa toho, ako bude uvedené v príslušných Konečných podmienkach.
Zdaňovanie:	Z platieb pri splatení Menovitej hodnoty a výplaty výnosov z Dlhopisov sa budú vykonávať zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ktoré budú vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými k Dátumu výplaty. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými k Dátumu výplaty, Emitent nebude povinný hradiť príjmom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov.
Status záväzkov:	Záväzky zo všetkých emisií Dlhopisov vydaných v rámci Programu zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Zabezpečenia), 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.
Prijatie na obchodovanie:	Emitent podá žiadosť o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovaný voľný trh Burzy, v súlade s príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a pravidlami Burzy.
Rozhodné právo:	Dlhopisy a akékoľvek práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov sa budú riadiť a vykladať v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.
Obmedzenia rozširovania Základného prospektu a ponuky Dlhopisov v Spojených štátoch amerických:	Nariadenie S, kategória 2 Zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933 (v znení neskorších predpisov).

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 Základného prospektu. V rámci svojej činnosti Emitent, Ručiteľ, Záložca a členovia Skupiny KAISTA (ako je tento pojem definovaný nižšie) čelia viacerým rizikám typickým pre oblasti, v ktorých vykonávajú svoju činnosť. Ide napríklad o riziká spojené s nepriaznivým vývojom makroekonomickej situácie v krajinách, v ktorých Emitent, Ručiteľ a členovia Skupiny KAISTA pôsobia, vývojom úrokových sadzieb a zmenou menových kurzov. V rámci svojej hlavnej činnosti v oblasti nehnuteľností čelia Skupina KAISTA a ňou kontrolované osoby aj rizikám súvisiacim s realitným trhom v krajinách, v ktorých pôsobia. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta, Ručiteľa členov Skupiny KAISTA, ich finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia a schopnosť splniť si záväzky vyplývajúce z Dlhopisov alebo Ručenia, sú uvedené nižšie.

Väčšina makroekonomických, prevádzkových, trhových a komerčných rizík uvedených nižšie sa vzťahuje na celú Skupinu KAISTA, pod ktorou na účely Základného prospektu rozumieme Emitenta, Ručiteľa, Záložcu a akúkoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel vo výške viac ako 50 % na základnom imaní alebo na hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby (ďalej len **Skupina KAISTA** alebo **Skupina**). Pod Skupinu KAISTA nespadá/nespadajú (jednotlivo alebo spoločne) spoločníci Ručiteľa. Keďže Emitent, Ručiteľ a Záložca sú súčasťou Skupiny a rovnako tak aj ostatné spoločnosti v Skupine sú (priamo či nepriamo) vlastnené Ručiteľom, všetky riziká týkajúce sa Skupiny ako celku sú relevantné aj pre Emitenta, Ručiteľa a Záložcu.

Nasledujúci popis rizikových faktorov nie je vyčerpávajúci, nenahrádza žiadnu odbornú analýzu alebo údaje uvedené v Základnom prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce zo Základného 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, Ručiteľa a Záložcu. 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 finančnou situáciou a kreditným rizikom Emitenta

Kreditné riziko Emitenta a závislosť Emitenta od Skupiny KAISTA

Emitent je účelovo založená spoločnosť určená na vydávanie dlhopisov určených na financovanie Projektu YIT LUMO, vrátane úhrady kúpnej ceny (resp. jej časti) za akvizíciu nehnuteľnosti a projektové práva súvisiace s Projektom YIT LUMO a/alebo vyplatenia úverov súvisiacich s projektmi Skupiny, pričom súčasťou jeho podnikateľskej činnosti je aj poskytovanie vnútro-skupinového financovania spoločnostiam v Skupine. 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 KAISTA zabezpečiť, že projekty Skupiny KAISTA budú realizované v súlade so zámermi, rozpočtom a časovým harmonogramom. V prípade ak dôjde z akýchkoľvek dôvodov k nenaplneniu projektov Skupiny, napríklad z dôvodu nedodržania harmonogramu, rozpočtu, nenaplnenia obsadenosti projektu alebo akýmkoľvek iným okolnostiam, na základe ktorých by boli projekty Skupiny ohrozené, môže to mať nepriaznivý dopad na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikanie a významný negatívny vplyv na schopnosť Emitenta plniť si svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov.

Riziko likvidity

Riziko likvidity Emitenta spočíva v jeho schopnosti splácať záväzky riadne a včas. Riziko likvidity sa môže realizovať v prípade významného negatívneho trhového trendu (napríklad výrazný pokles cien nehnuteľností alebo nárast nákladov na realizáciu projektov Skupiny) alebo v prípade vzniku nepredvídanej skutočnosti (napr. zmena postupov bánk pri financovaní projektov v oblasti nehnuteľností), ktorá sťažuje alebo spôsobí neschopnosť Emitenta alebo iných subjektov zo Skupiny splácať včas svoje záväzky alebo spôsobí podstatnú zmenu pri speňažení aktív Skupiny za primeranú cenu v primeranom časovom rozpätí.

Riziko neurčenia konkrétnych príjemcov financovania a realizovaných projektov

Činnosť Emitenta spočíva v získavaní externého financovania prostredníctvom emisií Dlhopisov, pričom Emitent takto získané prostriedky ďalej poskytuje vo forme pôžičky alebo úveru, spoločnostiam Skupiny KAISTA na financovanie ich činnosti, resp. na refinancovanie existujúceho zadĺženia spoločností Skupiny KAISTA. Emitent k dátumu vyhotovenia tohto Základného prospektu neurčil, ktoré spoločnosti v Skupine KAISTA budú príjemcami takéhoto vnútro-skupinového financovania. V rámci Skupiny KAISTA zároveň nebolo k dátumu vyhotovenia tohto Základného prospektu určené, na úhradu akých konkrétnych prevádzkových, investičných alebo iných výdavkov a/alebo na realizáciu akých iných projektov

ako Projekt YIT LUMO budú prostriedky získané emisiami Dlhopisov použité. Nie je teda možné vopred odhadnúť, do akej miery budú takéto prostriedky účelne využité, najmä či budú projekty financované z týchto zdrojov komerčne úspešné. Existuje tiež riziko, že Emitent, resp. niektorá zo spoločností patriacich do Skupiny KAISTA, nebude dané prostriedky po určitú dobu vôbec investovať, pričom v takom prípade budú tieto nevyužité prostriedky strácať na svojej reálnej hodnote. Vzhľadom na to, že spoločnosti v Skupine KAISTA pôsobia najmä na realitnom trhu, vystavujú sa najmä rizikám spojeným práve s realitným trhom, najmä s českým trhom s komerčnými a rezidenčnými nehnuteľnosťami. Uvedený trh je vysoko konkurenčným trhom, na ktorom pôsobí celý rad rizík, z ktorých niektoré budú ďalej opísané nižšie. Každé z týchto rizík môže v dôsledku toho viesť až k ohrozeniu schopnosti Emitenta splatiť svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov.

Riziko stretu záujmov vlastníkov Emitenta a Majiteľov Dlhopisov

Pred splatením Dlhopisov môže niektorý z členov Skupiny alebo ich spoločníci/partneri začať podnikať kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív, atď.), ktoré môžu byť vedené so zreteľom na prospech Skupiny 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. Navyše, ktorýkoľvek spoločník/partner projektov Skupiny môže pred splatením Dlhopisov zmeniť svoju stratégiu vo vzťahu k projektom Skupiny, pričom v prípade, ak by takáto zmena nebola v súlade so zámermi druhého spoločníka/partnera projektov Skupiny, mohla by mať takáto skutočnosť negatívny vplyv na Emitenta a jeho schopnosť plniť si svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov.

Emitent nemá rating

Emitentovi k dátumu vyhotovenia Základného prospektu nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou. Nie je možné vylúčiť, že Emitent nebude v budúcnosti čeliť vyšším nákladom, resp. horším podmienkam pri získavaní externých zdrojov financovania svojich potrieb v porovnaní so subjektmi na trhu, ktorým bol rating udelený. Emitent k dátumu vyhotovenia Základného prospektu nezamýšľa požiadať o pridelenie ratingu.

Právne a regulačné rizikové faktory spojené s Emitentom

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

Emitent má k dátumu vyhotovenia Základného 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, medzi ktoré patrí aj Ručiteľ. 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.

2.2 RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S RUČITEĽOM A SKUPINOU KAISTA

Rizikové faktory súvisiace s podnikateľskou činnosťou Ručiteľa a Skupiny KAISTA

Riziko spojené s obmedzením podnikateľských aktivít Ručiteľa a kreditné riziko Ručiteľa

Ručiteľ je závislý na ostatných spoločnostiach v Skupine a je nepriamo vystavený aj rizikám podnikania spoločností zo Skupiny. Schopnosť Ručiteľa plniť si svoje záväzky vyplývajúce s Ručiteľského vyhlásenia je závislá od schopnosti Skupiny a jednotlivých spoločností v nej zabezpečiť dostatok zdrojov na splácanie týchto záväzkov voči Emitentovi. Ak by jednotlivé spoločnosti zo Skupiny 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.

Ručiteľ aktívne pôsobí iba v Českej republike, a to výlučne v sektore nehnuteľností. Jeho činnosť je teda geograficky a oblasťou podnikania značne koncentrovaná. Zmena trhových podmienok na území Českej republiky alebo zhoršený sentiment v sektore nehnuteľností môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Ručiteľa a Skupiny,

nakoľko Skupina nemusí byť schopná z alternatívnych podnikateľských aktivít vytvoriť zdroje na splatenie vnútro-skupinových záväzkov a záväzkov Emitenta z Dlhopisov.

Riziko súvisiace s projektmi Skupiny KAISTA

Keďže prostriedky získané emisiou Dlhopisov budú použité najmä na financovanie projektov Skupiny, existuje riziko, že medzi spoločníkmi/partnermi projektov v rámci JV (joint venture), ktorými sú YIT CZ a One Family Office nemusí nastať zhoda pri všetkých jednotlivých činnostiach týkajúcich sa spoločných projektov, vrátane akýchkoľvek záležitostí týkajúcich sa financovania, developmentu, ESG aspektov projektov, posilnenia kapitálových zdrojov a podobne, čo môže spôsobiť, že dôjde k zdržaniu jednotlivých fáz projektov Skupiny s možným negatívnym dopadom na schopnosť Emitenta plniť si svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov.

Rizikom projektov Skupiny je tiež možný pokles cien bytov v Českej republike, špecificky v Prahe, najmä novostavieb a rastúca konkurencia, pričom v prípade, ak by boli spoločníci/partneri projektov Skupiny nútení predávať byty s nižším ako predpokladaným ziskom alebo stratou alebo v prípade, ak by došlo k významnému časovému zdržaniu predaja bytov v rámci projektov Skupiny oproti predpokladom a zámerom spoločníkov/partnerov projektov Skupiny, mohlo by to ohroziť schopnosť Emitenta plniť si svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov.

Ručiteľ a Skupina KAISTA čelia rizikám vo vzťahu k jej developerským aktivitám a stratégii

Skupina je pri každom jednotlivom projekte vystavená viacerým rizikám súvisiacim s developerskými aktivitami vrátane rizika nárastu cien stavebných materiálov a práce. Proces developmentu zahŕňa všetky činnosti spojené s každým jednotlivým projektom, počnúc nadobudnutím pozemkov alebo majetku (napr. riziko, že sa príslušná akvizícia neuskutoční) cez koncepciu 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 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, a to napríklad v tom, že sa Skupine nepodari v plnej miere preniesť rastúce náklady do cien predávaných nehnuteľností. Takisto kapitálové výdavky Skupiny 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 dokončiť určitý developerský projekt v rámci odhadovaného rozpočtu. Riziko, že sa Skupine nemusí podariť dosiahnuť stanovené strategické ciele je tiež ovplyvnené rastúcou konkurenciou.

Riziko schvaľovacích procesov

Developerské projekty Skupiny KAISTA bude možné realizovať iba na základe platných povolení v súlade s legislatívou Českej republiky. Ide najmä o súlad plánovanej výstavby s územným plánom a ďalej o získanie právoplatného územného rozhodnutia a stavebného povolenia. Chýbajúce platné povolenia môžu ktorýkoľvek projekt Skupiny KAISTA zdržať alebo dokonca úplne zastaviť. K dátumu vyhotovenia tohto Základného prospektu prebiehajú z pohľadu Skupiny významné schvaľovacie procesy – a to v rôznych fázach – v súvislosti s výstavbou Projektu YIT LUMO. Pri žiadnom zo schvaľovacích procesov nie je možné zaručiť, kedy bude v potrebnom rozsahu a v požadovanom čase úspešne dokončené, resp. či k tomu vôbec dôjde. Riziko schvaľovacích procesov je výrazne ovplyvnené najmä postupom správnych orgánov a ich zdĺhavým schvaľovacím procesom, ktorý je často úplne nepredvídateľný a mimo sféry priameho vplyvu Skupiny KAISTA. Riziko z hľadiska schvaľovacích procesov predstavujú aj turbulentné zmeny stavebnej legislatívy v Českej republike, ako je napr. český stavebný zákon s účinnosťou od 1. januára 2024, resp. 1. júla 2024, vrátane súvisiacej, nie optimálne fungujúcej, digitalizácia stavebného konania, ako aj nový stavebný zákon, ktorý v súčasnosti schválila vláda Českej republiky s plánovanou účinnosťou od 1. januára 2027.

Riziká nárastu obstarávacích nákladov v Českej republike

Výsledky projektov Skupiny KAISTA závisia okrem iného od výšky obstarávacích nákladov, napr. obstarávacej ceny pozemku, stavby, technických služieb (architekt, technický dozor, riadenie projektu, geodetické služby atď.) a iných prác, finančných nákladov, pohonných hmôt, energií atď. Tieto náklady sa môžu v priebehu času meniť a prekročiť plánovanú úroveň. K nárastu nákladov došlo napríklad v dôsledku vypuknutia vojny na Ukrajine, a to predovšetkým kvôli nedostatku železa, ktoré sa vo veľkej miere dovážalo z Ukrajiny postihnutej konfliktom. Špecificky v Českej republike, v ktorej primárne Skupina KAISTA pôsobí podľa informácií Českého štatistického úradu sa ceny stavebných prác v decembri 2025 medziročne podľa odhadov zvýšili o 3,0 %. Ceny materiálov a výrobkov spotrebúvaných v stavebníctve boli vyššie o 1,6 %. Ceny stavebných prác boli podľa odhadu Českého štatistického úradu v priemere za celý rok 2025 v porovnaní s rokom 2024 vyššie o 3,0 %. Ceny materiálov a výrobkov spotrebúvaných v stavebníctve vzrástli v priemere za celý rok 2025 o 1,0 %. Nárast nákladov by mohol mať negatívny vplyv na hospodárske výsledky developerských projektov Skupiny KAISTA a mohol by tak viesť až k ohrozeniu schopností Emitenta splácať svoje záväzky z Dlhopisov.

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

Ručiteľ a Skupina sú ovplyvnené globálnymi podmienkami a silnými výkyvmi ako napríklad vojna na Ukrajine, konflikt medzi USA, Izraelom a Iránom, zhoršenie obchodných vzťahov s partnerskými ekonomikami, meniacou sa zahraničnou

politikou súčasnej vlády USA, vo všeobecnosti rast cien stavebných materiálov, 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.

Rozsah, v akom budú vyššie uvedené udalosti ovplyvňovať podnikateľské, prevádzkové a finančné výsledky Ručiteľa a Skupiny, bude závisieť od mnohých vyvíjajúcich sa faktorov, ktoré Ručiteľ ani Skupina 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 Ručiteľa a Skupiny. V prípade Skupiny sa z povahy jej predmetu činnosti môžu negatívne dopady prejavovať najmä zníženým dopytom po kúpe alebo prenájme rezidenčných nehnuteľností, zvýšením cien vstupov potrebných na výstavbu nehnuteľností, a tým aj rastu ich cien, možným znížením hodnoty trhových aktív (nehnuteľností) pri oceňovaní či komplikovanejším predajom vlastnených aktív. Účinky uvedených udalostí môžu tiež zvýšiť finančné náklady Ručiteľa a Skupiny alebo spôsobiť, že získanie dodatočného financovania a refinancovanie Ručiteľa a Skupiny môže byť zložitejšie alebo dostupnejšie len za menej výhodných podmienok.

Kombinácia vyššie uvedených nepriaznivých faktorov a akýkoľvek negatívny vplyv súčasnej zložitej situácie vo svete, v Českej republike a v Európskej únii v súvislosti s uvedenými udalosťami, by mohol mať negatívny dopad na Emitenta a Skupinu.

Riziko nepriaznivej makroekonomickej situácie v Českej republike

Výsledky podnikateľskej činnosti Ručiteľa sú primárne závislé od makroekonomickej a politickej situácie v Českej republike, keďže vykonáva svoje podnikateľské aktivity v Českej republike. 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 KAISTA pri svojom podnikaní využívať a tiež rast osobných nákladov (pre podrobnosti viď aj rizikový faktor s názvom „*Riziká nárastu obstarávacích nákladov v Českej republike*“, vyššie). Tieto skutočnosti môžu mať významný negatívny vplyv na Emitenta a jeho ziskovosť a finančnú výkonnosť a môžu mať negatívny dopad na úspešnosť Projektu YIT LUMO.

Najmä rýchlo rastúca inflácia spôsobila, že Európska centrálna banka (ďalej len **ECB**) upustila od svojej uvoľnenej menovej politiky a dala začiatkom roka 2022 najavo svoj zámer sprísniť menovú politiku predovšetkým ukončovaním programov nákupu aktív a následným zvýšením úrokových sadzieb, pričom v priebehu roku 2022 a 2023 ECB zvýšila niekoľkokrát svoje kľúčové úrokové sadzby celkovo o 450 bázických bodov. Napriek tomu, že od nateraz najvyššej úrovne, ktorú kľúčové sadzby ECB dosiahli v septembri 2023 (4 %) Rada guvernérov ECB v Európe v rokoch 2024 a 2025 znížila hlavnú úrokovú sadzbu z 3,75 % 2,00 %, počnúc 17. júnom 2026 opätovne pristúpila zvýšeniu hlavnej úrokovej sadzby na aktuálnu hodnotu 2,25%. Zvyšovanie úrokových sadzieb zo strany ECB má priamy dopad na úrokové sadzby (cenu kapitálu), za ktoré sa budú môcť financovať spoločnosti zo Skupiny. Stúpajúce úrokové sadzby majú takisto dopad na dopyt po hypotekárnom alebo obdobnom financovaní zo strany spotrebiteľov a súkromného sektora vo všeobecnosti, čo má priamy dopad na dopyt po nehnuteľnostiach, najmä v sektore rezidenčných nehnuteľností, v ktorom Skupina KAISTA podniká.

Úrokové sadzby stanovené Českou národnou bankou (ďalej len **ČNB**) v Českej republike sa v posledných mesiacoch takisto narástli, keď ČNB 18. júna 2026 pristúpila k zvýšeniu svojej dvojtyždňovej repo sadzby o 25 bázických bodov na aktuálnu sadzbu 3,75 %. Základná úroková sadzba v Českej republike tak naďalej zostáva citeľne vyššia ako základná úroková sadzba platná v Eurozóne (2,25 %).

Nastavenie menových politik centrálnych bank, vrátane ECB a ČNB, sa môže v budúcnosti zmeniť v závislosti od inflácie alebo iných ukazovateľov cenovej stability a ekonomického rastu. Vzhľadom na zložitosť súčasného makroekonomického prostredia však tieto metódy môžu mať iné ako zamýšľané účinky, a to ktorýmkoľvek smerom a bez predchádzajúceho upozornenia. Menová politika môže tiež prispieť k vzniku výrazných cenových bublín rôznych typov aktív, ako napríklad akcie, nehnuteľnosti a dlhopisy a ceny týchto aktív môžu byť postihnuté rýchlo a výraznou korekciou. Prípadné prudké prepady cien aktív v ktoromkoľvek sektore môžu mať nepriaznivý vplyv na finančnú situáciu a ziskovosť Skupiny, či už v dôsledku priamych strát alebo v dôsledku straty hodnoty zabezpečenia.

Špecifické riziká spojené s rezidentským segmentom

Okrem rizikových faktorov, ktoré sa vo všeobecnosti vzťahujú na komerčné nehnuteľnosti, existujú aj ďalšie riziká týkajúce sa rezidentského segmentu. Medzi najvýznamnejšie môžeme zaradiť riziko zníženia dostupnosti financovania kúpy bytov zo strany zákazníkov kvôli výraznejšiemu zvýšeniu sadzieb hypotekárnych úverov a sprísneniu podmienok poskytovania hypotekárnych úverov zo strany finančných inštitúcií. Tiež významným rizikom je riziko zníženia dopytu po novom bývaní kvôli menej pozitívnemu očakávaniu zákazníkov ohľadne budúcnosti (spomalenie hospodárskeho rastu a podobne) a z toho vyplývajúci odklad nákupu nehnuteľností na neskôr.

Rizikové faktory spojené s finančnou situáciou Ručiteľa a Skupiny KAISTA

Skupina KAISTA je vystavená rizikám spojených s nedostatočnou likviditou svojho portfólia

Skupina 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 adekvátnu cenu môže viesť k odkladom, prieťahom alebo zrušeniam niektorých projektov, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú situáciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Ručiteľa.

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

Právne a regulačné rizikové faktory spojené s Ručiteľom a Skupinou KAISTA

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

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

Skupina KAISTA 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 a s tým súvisiaca negatívna medializácia týkajúca sa kvality jej nehnuteľností alebo projektov alebo neschopnosť dokončiť výstavbu Projektu YIT LUMO v súlade s harmonogramom alebo rozpočtom, by mohla mať podstatný nepriaznivý dopad na jej povest'.

Ak sa stavebná spoločnosť alebo subdodávateľ, ktorého služby sa využívajú pri developmente, stanú platobne neschopnými, môže sa stať, že nebude možné uplatniť voči nim nároky zo záruk a zodpovednosti za vady. Skupine 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 a znížiť reálnu hodnotu dotknutých nehnuteľností, ktoré Skupina vlastní. Okrem toho tieto straty a náklady nemusia byť pokryté poistením Skupiny, stavebnej spoločnosti alebo subdodávateľa a nemusia tak byť uhradené z prípadného poistného plnenia.

Skupina KAISTA 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 by mohla viesť k potenciálnym súdnym sporom, významným sankciám alebo poškodeniu dobrej povesti Skupiny.

Na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Skupiny 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 môže znášať riziko nákladného posúdenia, sanácie a/alebo odstránenia takejto kontaminácie pôdy, nebezpečných látok alebo iného zvyškového znečistenia. Objavenie akéhokoľvek takejto 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 povinná vykonať, by mohli mať negatívny dopad na Skupinu a spôsobiť jej vznik značných dodatočných nákladov. Skupina 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 prenajať alebo predat takúto nehnuteľnosť. Od Skupiny 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.

Rizikové faktory spojené s prevádzkou a vnútornou kontrolou Ručiteľa a Skupiny KAISTA

Ručiteľ je závislý od svojho vrcholového manažmentu a od odborných znalostí svojho kľúčového personálu a nemusí byť schopný získať a udržať si vysoko kvalifikovanú a skúsenú pracovnú silu

Kľúčový personál, spoločníci/partneri Skupiny a vrcholoví manažéri Skupiny sú rozhodujúci pre tvorbu a implementáciu stratégií a iniciatív Skupiny, celkové riadenie Skupiny, ako aj jeho kultúru, strategické smerovanie a prevádzkový model. Skupina 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, 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.

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.

Majitelia Dlhopisov s pohyblivou úrokovou sadzbou môžu byť vystavení riziku kolísania úrokovej sadzby a neistote konečného úrokového výnosu

Dlhopisy s pohyblivou úrokovou sadzbou sú zvyčajne volatilné investície. Majiteľ Dlhopisov s pohyblivou úrokovou sadzbou je vystavený riziku kolísania úrokovej sadzby a neistému úrokovému príjmu. V dôsledku kolísania úrokovej sadzby nie je možné vopred stanoviť výnosnosť Dlhopisov s pohyblivým úrokom.

Úrok Dlhopisov s pohyblivým úrokom vypočítaný s odkazom na jeden alebo viacero konkrétnych indexov referenčných hodnôt (každá z nich jednotlivito **Referenčná hodnota**), ako napr. medzibanková úroková referenčná sadzba v eurách (*Euro Interbank Offered Rate*) (ďalej len **EURIBOR**) alebo iná Referenčná hodnota, pričom každá z nich bude poskytnutá príslušným správcom. Referenčné hodnoty sa stali predmetom regulačného dohľadu a nedávnych národných aj medzinárodných regulačných odporúčaní a návrhov na reformu. Niektoré z týchto reforiem sú už účinné, zatiaľ čo ostatné sa ešte len budú implementovať. Medzinárodné snahy o reformu Referenčných hodnôt zahŕňajú Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/1011 z 8. júna 2016 o indexoch používaných ako referenčné hodnoty vo finančných nástrojoch a finančných zmluvách alebo na meranie výkonnosti investičných fondov (ďalej len **Nariadenie o Referenčných hodnotách**). Tieto reformy môžu spôsobiť, že príslušné Referenčné hodnoty budú fungovať inak ako v minulosti alebo dôjde k ich úplnému zrušeniu, resp. budú mať iné dôsledky, ktoré nemožno predvídať. Akýkoľvek z uvedených dôsledkov môže mať závažný negatívny dopad na Dlhopisy, ktoré sú spojené s takýmito Referenčnými hodnotami.

Riziko predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

Emitent môže byť oprávnený za podmienok uvedených v príslušných Konečných podmienkach rozhodnúť o predčasnom splatení Dlhopisov napríklad po spätnom odkúpení významnej časti danej Emisie alebo aj čisto na základe vlastného rozhodnutia, a to bez ohľadu na vôľu Majiteľov Dlhopisov. V takom prípade Emitent k stanovenému dňu predčasnej splatnosti zaplatí Majiteľom Dlhopisov ich menovitú hodnotu, pomernú časť úrokového výnosu akumulovaného do dňa predčasnej splatnosti a prípadne určitý mimoriadny výnos, ak je stanovený v Konečných podmienkach. Pri predčasnej splatnosti Emisie tak môže byť celkový výnos z Dlhopisov nižší než Majitelia Dlhopisov očakávali až do doby ich konečnej splatnosti. Majitelia Dlhopisov, ktorí zamýšľali držať Dlhopisy do splatnosti, môžu byť v dôsledku predčasného splatenia Dlhopisov nútení vykonať zmeny vo svojom portfóliu či investičnej stratégii skôr, než pôvodne očakávali.

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 predajť 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 KAISTA 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 v apríli 2026 hodnotu 3,90 % (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.

Kurzové riziko

Podmienky Dlhopisov pripúšťajú, aby príslušná Emisia bola vydaná aj v inej mene ako Euro (ďalej len **Cudzia mena**), ktorá je zákonným platidlom v Slovenskej republike, na území ktorej budú príslušné Emisie ponúkané. Investori, ktorých referenčná alebo domáca mena je iná ako Cudzia mena, budú v súvislosti s Dlhopismi vystavení kurzovému riziku – t. j. výkyvom výmenného kurzu medzi Cudzou menou a ich referenčnou alebo domácou menou. Zmeny výmenného kurzu môžu nepriaznivo ovplyvniť hodnotu Dlhopisov a efektívnu výnosnosť investície, ak sa meria v referenčnej alebo domácej mene investora. Najmä posilnenie referenčnej alebo domácej meny investora voči Cudzej mene môže znížiť hodnotu istiny a úrokových platieb, ktoré investor prijme, vyjadrenú v Cudzej mene. V dôsledku toho môže investor utrpieť stratu aj v prípade, že si Dlhopisy zachovávajú svoju hodnotu vyjadrenú v Cudzej mene, ak sa investícia a/alebo platby vyplácané na základe Dlhopisov prepočítajú na referenčnú alebo domácu menu investora.

Výmenné kurzy môžu výrazne kolísať a môžu byť ovplyvnené viacerými faktormi, vrátane hospodárskeho a politického vývoja, menovej politiky, rozdielov v úrokových sadzbách, inflácie, očakávaní trhu a iných makroekonomických alebo trhových podmienok. Takéto kolísania sa môžu vyskytovať nezávisle od zmien trhovej ceny Dlhopisov alebo úverovej bonity Emitenta a nemusia s nimi korelovať. Investori preto môžu dosiahnuť nižší výnos, ako očakávali, alebo utrpieť stratu na svojej investícii, keď sa sumy prijaté v rámci Dlhopisov denominované v Cudzej mene prepočítajú do ich referenčnej alebo domácej meny. Investori, ktorých referenčnou alebo domácou menou je euro, by si mali byť vedomí toho, že kolísanie výmenného kurzu voči Cudzím menám môže podstatne ovplyvniť hodnotu ich investície a efektívny výnos z Dlhopisov prepočítané na euro.

Riziko právneho rámca týkajúceho sa Dlhopisov

Riziko absencie zákonného ručenia alebo schémy ochrany vkladov

Emitent nie je bankou ani regulovanou inštitúciou. Na pohľadávky 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 zážkovou 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 Základnom 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 zážkovej 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 zážky.

Riziká vzťahujúce sa k Zabezpečeniu

Závazky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené

Závazky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené. V prípade konkurzného konania na majetok Ručiteľa by mali Majitelia Dlhopisov v porovnaní s tzv. zabezpečenými veriteľmi slabšie postavenie, keďže zabezpečení veritelia majú najmä právo, aby ich zabezpečená pohľadávka bola uspokojená z výťažku speňaženia veci, ktorou bola zabezpečená. Pohľadávky nezabezpečených veriteľov sa tak v zásade uspokojujú zo speňaženia majetku, ktorý nebol predmetom zabezpečenia, a to pomerne, pokiaľ výnos zo speňaženia nie je dostatočný na plné uhradenie všetkých nezabezpečených pohľadávok.

Riziko spojené s obmedzením výšky záväzkov Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia

Závazky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia sú obmedzené do celkovej výšky 1,5-násobku maximálneho objemu Dlhopisov, teda 30 000 000 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 30 000 000 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 vymáhania nárokov v rôznych jurisdikciách

Dlhopisy budú vydané Emitentom, ktorý je založený podľa slovenského práva, a budú zabezpečené ručením zo strany Ručiteľa, ktorý má právnu formu spoločnosti s ručením obmedzeným podľa práva Českej republiky a záložným právom poskytnutým Záložcom alebo Záložcami, ktorí sa môžu nachádzať v Českej republike alebo v Slovenskej republike.

Dlhopisy, Ručiteľské vyhlásenie a Zabezpečenie pohľadávkami z účtu sa riadia právom Slovenskej republiky. Pre účely vymáhania akýchkoľvek súkromno-právnych nárokov voči Emitentovi a Ručiteľovi súvisiacich so zakúpením alebo v súvislosti s držaním Dlhopisov a/alebo uplatňovaním práv spojených so Zabezpečením pohľadávkami z účtu sú príslušné súdy Slovenskej republiky.

Počiatočné Zabezpečenie Nehnuteľnosťami sa riadi právom Českej republiky. Podmienky pripúšťajú zmenu Zabezpečenia Nehnuteľnosťami, a to tak, že Zabezpečenie Nehnuteľnosťami sa bude vždy riadiť právom štátu, v ktorom sa relevantná Nehnuteľnosť nachádza, pričom podľa Podmienok sú prípustné štáty Česká republika a Slovenská republika (ďalej len **Relevantný štát**). Pre účely vymáhania akýchkoľvek súkromno-právnych nárokov voči Záložcovi súvisiacich so záložným právom budú príslušné súdy Relevantného štátu.

V Českej republike a v každom členskom štáte Európskej únie (ďalej len EÚ) 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 (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 (vrátane Slovenskej republiky), v občianskych a obchodných veciach vykonateľné v Českej republike alebo v inom členskom štáte EÚ a naopak, súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v Českej republike alebo v inom členskom štáte EÚ v občianskych a obchodných veciach sú vykonateľné v členských štátoch EÚ (vrátane Slovenskej republiky).

Riziko spojené s poklesom hodnoty Nehnuteľností, ktoré sú súčasťou zabezpečenia

Podmienky obsahujú ustanovenia, ktoré zaväzujú Emitenta udržiavať pomer záväzkov z Dlhopisov k hodnote Nehnuteľností a Hotovosti (ukazovateľ LTV) vo výške najviac 70,00 %, a tiež ustanovenia o pravidelnom znovu ocenení Nehnuteľností vždy k 31. decembru príslušného kalendárneho roka 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 posledného 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.

Oceňovanie nehnuteľností je založené na predpokladoch a úvahách, ktoré podliehajú úpravám a sú tiež subjektívne a neisté

Proces oceňovania nehnuteľností je založený na predpokladoch a úvahách, ktoré môžu byť subjektívne a neisté. Tieto predpoklady sa týkajú mnohých faktorov, vrátane trhových podmienok, makroekonomických indikátorov, predpokladaných budúcich príjmov z nehnuteľností a mnohých ďalších premenných. Ocenenie nehnuteľností teda závisí od faktorov zohľadnených pri stanovení ocenenia a zvolenej metódy ocenenia. Kolísanie hodnoty môže nastať v dôsledku modifikovaných makroekonomických podmienok alebo faktorov špecifických pre nehnuteľnosti. Ak sa situácia na trhu

zhorší, napríklad z dôvodu zvýšenia úrokových sadzieb alebo zvýšenia miery neobsadenosti, budú mať tieto skutočnosti vplyv na zníženie hodnoty celkového portfólia v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii.

Valuácie sú založené na predpokladoch, ktoré sa môžu ukázať ako nesprávne. Nepriaznivá zmena v súvislosti s predpokladom, na ktorom bolo ocenenie založené môže ovplyvniť odhadovanú hodnotu nehnuteľností. Okrem toho, zohľadnenie rôznych faktorov môže viesť k významným odchýlkam v oceňovaní nehnuteľností. Neexistuje žiadna istota, že ocenenie nehnuteľností Skupiny odráža ich skutočnú trhovú hodnotu, alebo že odhadovaná miera návratnosti alebo očakávané príjmy z nájomov budú skutočne dosiahnuté.

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 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. Tento inštitút ale ešte nebol v Slovenskej republike testovaný v praxi a neexistuje k nemu, podľa vedomostí Emitenta, žiadna judikatúra.

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 zamýšľa. 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 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, Kontrolovaná osoba Emitenta, Kontrolovaná osoba Ručiteľa alebo Kontrolovaná osoba Záložcu (ako sú tieto pojmy definované v Podmienkach), ktoré sa na účely uznášaniaschopnosti 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 alebo v Českej 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 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 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 a nachádzajú sa v rôznych fázach povolovacích konaní, pričom účastníkmi povolovacích konaní sú aj tretie strany, ktorých záujmy môžu byť odlišné od záujmov Skupiny, 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 povolovacích konaniach projektov, ktorých Nehnuteľnosti sú predmetom zabezpečenia, by mohol mať nepriaznivý vplyv na hodnotu založených Nehnuteľností.

Na Nehnuteľnostiach, ktoré sú založené alebo budú v prospech Agentu 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 Nehnuteľností. Podobne samotná developerská činnosť na pozemkoch tvoriacich Nehnuteľnosti môže za určitých okolností a v závislosti od fázy developmentu a stavu realitného trhu v danej lokalite znížiť ich hodnotu alebo obmedziť možnosti ich speňaženia.

Menové riziko v súvislosti s hodnotou Nehnuteľností

Pôvodná Nehnuteľnosť sa bude nachádzať v Českej republike a jej hodnota bude vystavená riziku nepriaznivej zmeny menového kurzu českej koruny voči euru. Všetky ocenenia Nehnuteľností pre účely Podmienok budú vyjadrené v mene eura alebo prepočítané na menu eura. Majitelia Dlhopisov tak v rámci pravidelného oceňovania Nehnuteľností počas doby splatnosti Dlhopisov budú do značnej miery chránení pred znížením hodnoty Nehnuteľností v dôsledku nepriaznivej zmeny menového kurzu, nakoľko pri nedostatočnej hodnote zabezpečenia, ktorá bude vždy vyjadrená v eurách, bude Emitent povinný zabezpečenie doplniť. Napriek tomu náhla a nepriaznivá zmena menového kurzu napríklad po začatí výkonu záložného práva na Nehnuteľnosti môže mať v niektorých prípadoch nepriaznivý dopad na hodnotu zabezpečenia Nehnuteľnosťami a v konečnom dôsledku nižšie uspokojenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov.

3. PREHLÁSENIE ZODPOVEDNOSTI

Spoločnosť YIT SK KAISTA s. r. o., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 57 583 099, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 198617/B, LEI: 097900CAKA0000323955 (ďalej aj **Emitent**), ako Emitent vyhlasuje, že je výhradne zodpovedný za informácie uvedené v Základnom prospekte.

Emitent vyhlasuje, že podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v Základnom prospekte v súlade so skutočnosťou, a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli nepriaznivo ovplyvniť význam Základného prospektu.

4. SCHVÁLENIE ZÁKLADNÉHO PROSPEKTU

NBS schválila Základný prospekt ako dokument, ktorý spĺňa normy úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti uvedené v Nariadení o prospekte. Takéto schválenie by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta ani za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom Základného prospektu. Základný 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.

Pokiaľ nie je uvedené inak, sú všetky informácie v Základnom prospekte uvedené k dátumu jeho vyhotovenia. Základný prospekt môže byť aktualizovaný v zmysle článku 23 Nariadenia o prospekte formou dodatku k Základnému prospektu. V zmysle príslušných právnych predpisov podlieha dodatok k Základnému prospektu schváleniu NBS a následnému zverejneniu, rovnako ako samotný Základný prospekt.

5. DOKUMENTY ZAHRNUTÉ PROSTREDNÍCTVOM ODKAZU

V Základnom prospekte, konkrétne v článku 8. *Finančné informácie Emitenta* a v článku 12. *Finančné informácie Ručiteľa* sú zahrnuté prostredníctvom odkazov nasledujúce informácie:

- (1) Auditovaná priebežná individuálna účtovná závierka Emitenta k 30. aprílu 2026 zostavená v súlade so slovenskými účtovnými štandardmi (ďalej len **SAS**) (https://www.yit.cz/contentassets/de45487cb061464786683ee3a3c330ca/yit-sk-kaista_sprava-auditora-k-puz-30042026_26052026.pdf);
- (2) Auditovaná individuálna účtovná závierka Ručiteľa k 31. decembru 2025 pripravená v súlade s českými účtovnými štandardmi (ďalej len **ČÚS**) (<https://www.yit.cz/contentassets/508cb204a15f46649113a21348bea52c/kaista-holding-vykazy-31.12.2025-slovensky-preklad.pdf>).

Uvedené účtovné závierky sú k dispozícii v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://www.yit.cz/lumo>.

Základný prospekt musí byť čítaný spolu s vyššie uvedenými účtovnými závierkami Emitenta a Ručiteľa, ktoré sú zahrnuté do a tvoriace časť Základného prospektu.

Vyššie uvedená účtovná závierka Ručiteľa vrátane správy nezávislého audítora bola originálne zostavená v českom jazyku. Pre účely Základného prospektu je uvedený preklad vyššie uvedenej účtovnej závierky Ručiteľa do slovenského jazyka.

Informácie, ktoré sa nachádzajú na webovom sídle Emitenta, na ktoré sa Základný prospekt odvoláva, nie sú súčasťou Základného prospektu a neboli preskúmané ani schválené NBS, s výnimkou dokumentov, ktoré sa považujú za zahrnuté prostredníctvom odkazov uvedených v tomto článku Základného prospektu.

6. STRATÉGIA, VÝKONNOSŤ A PODNIKATELSKÉ PROSTREDIE EMITENTA

6.1 INFORMÁCIE O EMITENTOVI

História a vývoj Emitenta

Emitent YIT SK KAISTA s. r. o. je účelovou spoločnosťou založenou na účely vydávania dlhopisov a jeho podnikateľské aktivity budú obmedzené na poskytovanie financovania Projektu YIT LUMO, vrátane úhrady kúpnej ceny (resp. jej časti) za akvizíciu nehnuteľnosti a projektové práva súvisiace s Projektom YIT LUMO a/alebo vyplatenia úverov súvisiacich s Projektom YIT LUMO, pričom súčasťou jeho podnikateľskej činnosti je aj poskytovanie vnútro-skupinového financovania v rámci spoločností patriacich do Skupiny KAISTA.

Skupina KAISTA znamená Emitenta, spoločnosť KAISTA Holding s.r.o., so sídlom Generála Píky 430/26, Dejvice, 160 00 Praha 6, Česká republika, IČO: 238 90 207, LEI: 097900CAKA0000324052 (ďalej aj **Ručiteľ**), Záložcu, ako aj akúkoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel na základnom imaní alebo na hlasovacích právach vo výške viac ako 50 % (slovom viac ako päťdesiat percent) alebo u ktorej má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby, vrátane Emitenta a Záložcu (ďalej len **Skupina KAISTA** alebo **Skupina**). Do Skupiny KAISTA nespádajú spoločníci Ručiteľa.

Základné údaje o Emitentovi

Obchodné meno:	YIT SK KAISTA s. r. o.
Miesto registrácie:	Slovenská republika, obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 198617/B
IČO:	57 583 099
LEI:	097900CAKA0000323955
Vznik Emitenta:	Emitent vznikol 17. apríla 2026 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 10. apríla 2026. 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:	Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika
Webové sídlo Emitenta:	https://www.yit.cz/lumo
Telefónne číslo:	+420 800 200 666
Predmet činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v článku 3. Predmet činnosti zakladateľskej listiny Emitenta (predmet podnikania bližšie v časti Základného prospektu 6.2 <i>Prehľad podnikateľskej činnosti Emitenta</i>).
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 k dátumu vyhotovenia Základného prospektu platobne neschopný, ani k tomuto dňu neeviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb. Od dátumu zostavenia auditovanej priebežnej individuálnej auditovanej účtovnej závierky Emitenta k 30. aprílu 2026 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Emitenta.

6.2 PREHĽAD PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI EMITENTA

Hlavné činnosti Emitenta

Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie úverov a poskytovanie pôžičiek alebo iných foriem financovania spriazneným spoločnostiam v Skupine KAISTA. Emitent je účelová spoločnosť založená najmä za účelom vydávania dlhopisov, vrátane čiastočného financovania projektov Skupiny KAISTA.

Projekt YIT LUMO je rezidenčný developerský projekt v Prahe, v mestskej časti Braník (lokalita Zelený pruh), ktorá patrí medzi etablované a zároveň rozvíjajúce sa rezidenčné oblasti širšieho centra mesta s výbornou dostupnosťou do centra a budúcnym napojením na metro D. Projekt ponúka celkovo 152 bytových jednotiek a 2 menšie komerčné priestory v prízemí, pričom výstavba je plánovaná v dvoch fázach. Cieľom projektu je transformovať existujúce územie s pôvodnou administratívnou funkciou na moderné rezidenčné bývanie s dôrazom na kvalitu života, energetickú efektívnosť a komunitný charakter bývania. Projekt je navrhnutý ako trojblokový rezidenčný komplex s rôznou výškou jednotlivých budov, doplnený o rozsiahlu zeleň v centrálnej časti areálu a detské ihrisko. Výhodou navrhovanej architektúry je kombinácia mestského bývania s komunitným vnútroblokovým priestorom, ktorý bude slúžiť na oddych a rekreáciu rezidentov. Byty budú realizované vo vyššom štandarde (Business Plus), zahŕňajúcom napríklad stropné chladenie, podlahové vykurovanie a energetickú triedu A, pričom projekt ponúkne aj 169 parkovacích miest v podzemí.

Dosiahnutie plánovaných parametrov projektu závisí od úspešného dokončenia povolovacích procesov, keďže projekt sa aktuálne nachádza v záverečnej fáze povoľovania a jeho kapacity vychádzajú z architektonického návrhu spoločnosti LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. Výstavba prebieha v dvoch etapách, pričom dokončenie prvej etapy je plánované na rok 2028 a druhej etapy na rok 2029.

Projekt YIT LUMO je spoločným projektom skupiny YIT a spoločnosti ONE FAMILY OFFICE, a.s., realizovaný prostredníctvom joint venture štruktúry, v ktorej majú partneri rovnaký 50 % podiel. Skupina YIT vystupuje ako developer projektu a zabezpečuje development, predaj a výstavbu, zatiaľ čo ONE FAMILY OFFICE, a.s. pôsobí ako aktívny investor a spolu so spoločnosťou HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátni kancelár zabezpečuje štruktúrovanie, právne, daňové a finančné riadenie projektu.

Vizualizácia Projektu YIT LUMO



Hlavné trhy

Vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti Emitent ako taký nesúťaží 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.

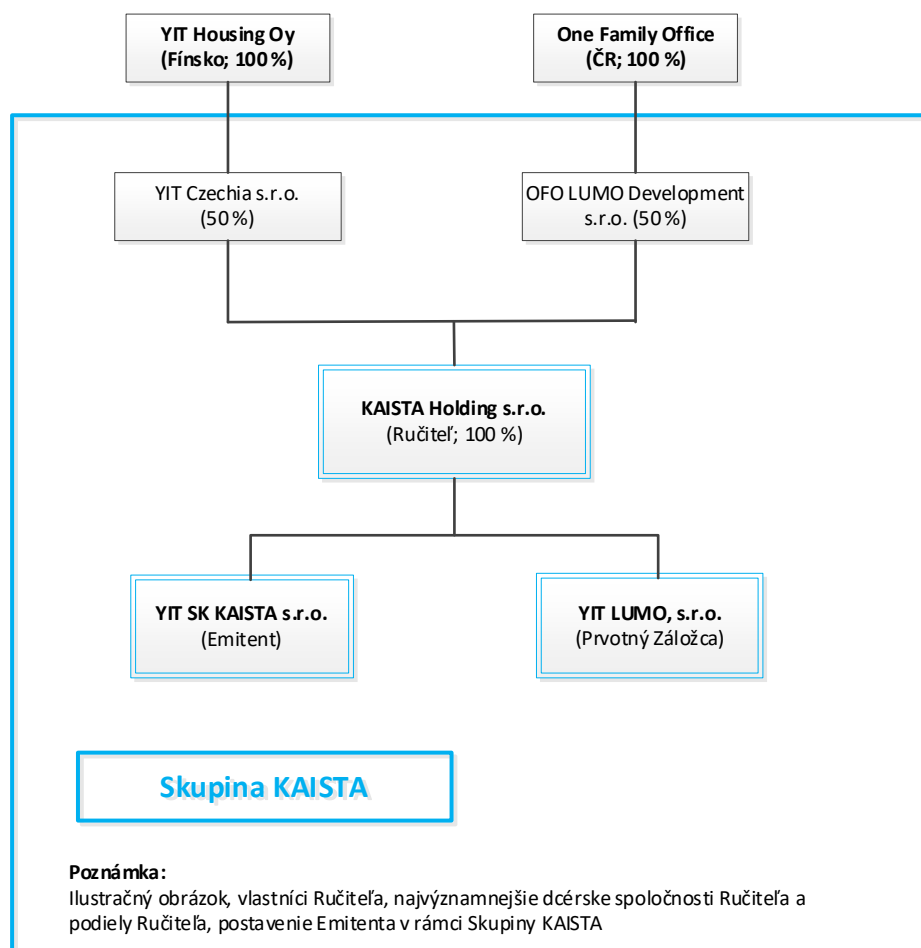
6.3 ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA

Pozícia Emitenta v skupine

Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť KAISTA Holding s.r.o. (Ručiteľ), ktorá vlastní 100 % obchodný podiel Emitenta, a ktorá funguje ako holdingová spoločnosť a vlastník dcérskej projektovej spoločnosti YIT LUMO, s.r.o., ktorá realizuje Projekt YIT LUMO.

Organizačná štruktúra skupiny

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



YIT Housing Oy, so sídlom 00620 Helsinki, Panuntie 11, Fínska republika, je priamym 100 % vlastníkom spoločnosti YIT Czechia s.r.o., so sídlom Generála Píky 430/26, 160 00 Praha 6, Dejvice, Česká republika, IČO: 264 20 562, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe, sp. zn.: C 80847.

Skupina YIT je najväčšia fínska a významná severoeurópska stavebná spoločnosť. Buduje byty, obchodné priestory a rozvíja širšie územia. Pôsobí v 8 krajinách – Fínsku, Švédsku, Litve, Lotyšsku, Estónsku, Českej republike, v Slovenskej republike a v Poľsku. V Českej republike pôsobí skupina YIT prostredníctvom spoločnosti YIT Czechia s.r.o. od roku 2008 a patrí medzi etablovaných developerov rezidenčného bývania najmä v Prahe. Počas svojho pôsobenia realizovala desiatky rezidenčných projektov a dodala na trh tisíce bytov, pričom medzi jej významné projekty patria napríklad komplexy v lokalitách Modřany, Libeň či Vršovice. Skupina YIT sa dlhodobo zameriava na development kvalitného mestského bývania s dôrazom na udržateľnosť, architektúru a dlhodobú hodnotu projektov, pričom aktuálne rozvíja viacero projektov v širšom centre Prahy a nadväzuje na svoje skúsenosti z realizácie väčších mestských štvrtí.

Spoločnosť ONE FAMILY OFFICE a.s. je multifamily office pôsobiaci v Českej republike a na Slovensku, zameraný na správu a zhodnocovanie majetku bonitných klientov a rodín. Spoločnosť sa sústreďuje na priame investície a koinvestície v oblasti private equity, private credit a real estate, pričom investorom poskytuje prístup k exkluzívnym investičným globálnym aj regionálnym príležitostiam. Významnú časť investičného portfólia tvoria realitné projekty, vrátane rezidenčného developmentu, logistických a komerčných nehnuteľností. Spoločnosť kladie dôraz na aktívnu účasť v projektoch prostredníctvom joint venture štruktúr, čím investorom umožňuje participovať priamo na developerskom

zisku a zároveň mať kontrolu nad riadením investície. Spoločnosť dlhodobo spolupracuje s advokátskou kanceláriou HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, ktorá zabezpečuje právne, daňové a štruktúrne aspekty investícií. Spoločnosť disponuje rozsiahlym networkom investorov v regióne strednej Európy a dlhodobo sa profiluje ako partner pre realizáciu komplexných investičných projektov naprieč rôznymi segmentmi alternatívnych aktív.

Spolupráca ONE FAMILY OFFICE a.s. so skupinou YIT predstavuje strategické partnerstvo prepájajúce silného medzinárodného developera s lokálnym investičným partnerom a jeho sieťou kapitálu. Skupina YIT prináša rozsiahle skúsenosti s realizáciou rezidenčných projektov a developmentom, zatiaľ čo ONE FAMILY OFFICE a.s. zabezpečuje kapitál, štruktúrovanie transakcie a aktívnu účasť na riadení joint venture projektu. Tento model umožňuje efektívne riadenie investície a zosúladenie záujmov partnerov.

Závislosť Emitenta od subjektov zo Skupiny KAISTA

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

Emitent je závislý od Ručiteľa, čo je dané skutočnosťou, že Ručiteľ je 100 % vlastníkom Emitenta. Emitent je tiež závislý od spoločností YIT Czechia s.r.o. (do 31. marca 2026 pod obchodným menom YIT Stavo s.r.o.) a OFO LUMO Development s.r.o., z ktorých každá vlastní obchodný podiel predstavujúci 50,00 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa, a preto spoločne nepriamo kontrolujú Emitenta. Konečným užívateľom výhod Emitenta je JUDr. Jaroslav Havel.

6.4 INFORMÁCIE O TRENDCH

Od dátumu poslednej auditovanej priebežnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 30. aprílu 2026 zostavenej v súlade so SAS nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhládok Emitenta alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii, obchodnej situácii alebo vyhlídkach Emitenta s výnimkou možného negatívneho dopadu vysokej inflácie na Slovensku, rastúcim úrokovým sadzbám a rastúcimi cenami vstupov potrebných na výstavbu projektov Skupiny KAISTA 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 vyhlídky 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 KAISTA.

6.5 PROGNOZY ALEBO ODHADY ZISKU

Emitent nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v Základnom prospekte neuvádza.

7. SPRÁVA A RIADENIE EMITENTA

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 vykonáva jediný spoločník Emitenta.

Členovia riadiacich a dozorných orgánov

Valné zhromaždenie Emitenta

Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom Emitenta. Do pôsobnosti valného zhromaždenia patrí schválenie konaní urobených zakladateľom pred vznikom Emitenta; schvaľovanie riadnej alebo mimoriadnej individuálnej alebo konsolidovanej účtovnej závierky; rozhodovanie o rozdelení zisku alebo úhrade strát Emitenta; rozhodovanie o prijatí stanov a ich zmien; rozhodovanie o zmenách zakladateľskej listiny; rozhodovanie o zmene obchodného mena, sídla a predmetoch činnosti Emitenta; rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania Emitenta a rozhodovanie o nepeňažnom vklade; vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov Emitenta; vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie členov dozornej rady Emitenta; vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie prokuristov Emitenta; rozhodovanie o vylúčení spoločníka podľa § 113 a § 121 Obchodného zákonníka a rozhodovanie o podaní návrhu podľa § 149 Obchodného zákonníka; rozhodovanie o zrušení Emitenta alebo zmene právnej formy Emitenta; rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo zmluvy o predaji časti podniku; rozhodovanie o udelení súhlasu so zriadením záložného práva na obchodný podiel a ďalšie otázky, ktoré do jeho pôsobnosti zveruje zákon a zakladateľská listina.

Konatelia Emitenta

Konatelia sú štatutárnym orgánom Emitenta. V mene spoločnosti konajú a podpisujú vždy traja konatelia Emitenta spoločne. Konateľov vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie Emitenta. Konateľom môže byť len fyzická osoba.

Konateľmi Emitenta sú nasledovné osoby:

Meno	Rok zvolenia
Ing. Marek Lokaj	2026
Ing. Ľubomír Drenčák	2026
Ing. Michal Magic	2026
Mgr. Adam Karban	2026

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

8. FINANČNÉ INFORMÁCIE EMITENTA

8.1 HISTORICKÉ FINANČNÉ INFORMÁCIE

Emitent vzhľadom k dátumu svojho vzniku 17. apríla 2026 k dátumu vyhotovenia Základného prospektu nevyhotovil žiadnu koncoročnú auditovanú závierku.

8.2 PRIEBEŽNÉ FINANČNÉ INFORMÁCIE

Individuálnu priebežnú účtovnú závierku Emitenta k 30. aprílu 2026 zostavenú v súlade so SAS overila spoločnosť EP Consulting & Partner s. r. o., so sídlom Riečna 614, 900 41 Rovinka, Slovenská republika, IČO: 48 142 816, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 103819/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 402. Výrok audítora k tejto účtovnej závierke bol bez výhrad.

8.3 VÝZNAMNÁ ZMENA FINANČNEJ SITUÁCIE EMITENTA

Odo dňa zostavenia auditovanej priebežnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta zostavenej k 30. aprílu 2026 v súlade so SAS nenastali žiadne významné zmeny alebo skutočnosti vo finančnej alebo v obchodnej situácii Emitenta.

9. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOVI A DRŽITEĽOCH CENNÝCH PAPIEROV EMITENTA

9.1 SPOLOČNÍK

Ovládanie Emitenta

Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je Ručiteľ.

Charakter ovládania Emitenta zo strany Ručiteľa vyplýva z práv a povinností Ručiteľa spojených s obchodným podielom v rozsahu a spôsobom uvedeným v zakladateľskej listine Emitenta a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisoch. Kontrolné mechanizmy vykonávania práv a povinností 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 Emitentom

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

9.2 SÚDNE 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.

9.3 KONFLIKTY ZÁUJMOV SPRÁVNÝCH, 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.

9.4 VÝZNAMNÉ ZMLUVY

K dátumu vyhotovenia Základného prospektu nemá Emitent uzavretú žiadnu významnú zmluvu.

Predpokladá sa, že Emitent uzatvorí s niektorými spoločnosťami zo Skupiny KAISTA 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.

10. STRATÉGIA, VÝKONNOSŤ A PODNIKATELSKÉ PROSTREDIE RUČITEĽA

10.1 INFORMÁCIE O RUČITEĽOVI

História a vývoj Ručiteľa

Ručiteľ je holdingová spoločnosť Skupiny KAISTA založená na účely spravovania spoločného majetku spoločníkov YIT Czechia s.r.o. a OFO LUMO Development s.r.o., ktorým je primárne projektová spoločnosť YIT LUMO s.r.o. vlastniaca nehnuteľnosti a projektové práva k očakávanej realizácii rezidenčného projektu YIT LUMO v Prahe Braníku.

Základné údaje o Ručiteľovi

Obchodné meno:	KAISTA Holding s.r.o.
Miesto registrácie:	Česká republika, obchodný register Mestského súdu v Prahe, sp. zn.: C 434622
IČO:	238 90 207
LEI:	097900CAKA0000324052
Vznik Ručiteľa:	27. októbra 2025
Doba trvania:	Ručiteľ bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Ručiteľ bol založený ako spoločnosť s ručením obmedzeným zakladateľskou listinou vo forme notárskej zápisnice N 1686/2025, NZ 1253/2025 z 24. októbra 2025. Aktuálne znenie spoločenskej zmluvy Ručiteľa vo forme notárskej zápisnice N 1954/2025, NZ 1445/2025 je z 5. decembra 2025. Ručiteľ nemá vydané stanovky spoločnosti.
Základné imanie:	12 000 Kč
Právna forma a právny poriadok:	Spoločnosť s ručením obmedzeným založená a existujúca podľa práva Českej republiky
Sídlo:	Generála Píky 430/26, Dejvice, 160 00 Praha 6, Česká republika
Webové sídlo Ručiteľa:	https://www.yit.cz/lumo
Telefónne číslo:	+420 800 200 666
Predmet činnosti:	Ručiteľ je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Ručiteľa je uvedený v článku 2. Predmet činnosti spoločnosti Ručiteľa (predmet podnikania bližšie v časti Základného prospektu 10.2 <i>Prehľad podnikateľskej činnosti</i>).
Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Ručiteľ vykonáva svoju činnosť:	Ručiteľ vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Českej 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. 89/2012 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 k dátumu vyhotovenia Základného prospektu platobne neschopný, ani k tomuto dňu neeviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb, s výnimkou úverov od svojich spoločníkov YIT Czechia s.r.o. a OFO LUMO Development s.r.o. Od dátumu zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2025 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa.

10.2 PREHLAD PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI RUČITEĽA

Hlavné činnosti Ručiteľa

Ručiteľ pôsobí na realitnom trhu v Českej republike a je holdingovou spoločnosťou Skupiny KAISTA.

Hlavné trhy

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

Štruktúra a očakávané financovanie Ručiteľa

Ručiteľ je financovaný svojimi spoločníkmi YIT Czechia s.r.o. a OFO LUMO Development s.r.o., z ktorých každý vlastní 50,00 % obchodný podiel.

Každý zo spoločníkov poskytol Ručiteľovi úverové limity k budúcemu čerpaniu pre potreby financovania všetkých spoločností v Skupine KAISTA a pre budúce potreby financovania rezidenčného Projektu YIT LUMO.

10.3 ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA

Pozícia Ručiteľa v skupine

Ručiteľ je najvyššou ovládajúcou entitou spoločností Skupiny KAISTA.

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené spoločnosti, v ktorých má Ručiteľ najmenej 50 % priamy podiel na základnom imaní k 30. apríla 2026:

Názov spoločnosti	Podiel na základnom imaní	Aktíva (v EUR)	Vlastné imanie (v EUR)	Prevádzkový zisk (v EUR)
YIT LUMO s.r.o. ⁽¹⁾	100 %	21 805 000 EUR	4 220 000 EUR	37 340 EUR
YIT SK KAISTA s. r. o.	100 %	5 000 EUR	5 000 EUR	0 EUR

Zdroj: Neauditovaná individuálna účtovná závierka spoločnosti YIT LUMO s.r.o. k 31. marcu 2026 a Auditovaná priebežná individuálna účtovná závierka Emitenta k 30. aprílu 2026.

Poznámka:

(1) Údaje v českých korunách, výmenný kurz EUR/Kč: 24,366 k 30. aprílu 2026.

Organizačná štruktúra Skupiny

Organizačná štruktúra Skupiny je uvedená v časti 6.3 Základného prospektu.

Závislosť Ručiteľa od subjektov zo Skupiny KAISTA

Ručiteľ je najvyššou ovládajúcou entitou spoločností Skupiny KAISTA. Ručiteľ predovšetkým drží, spravuje prípadne financuje účasti na iných spoločnostiach zo Skupiny KAISTA. Do doby realizácie a dokončenia rezidenčného projektu YIT LUMO bude Ručiteľ priamo závislý na financovaní od svojich spoločníkov. Ručiteľ je nepriamo závislý od spoločností YIT Housing Oy a ONE FAMILY OFFICE a.s. Konečným užívateľom výhod Emitenta je JUDr. Jaroslav Havel.

Výnosy Ručiteľa sú, vzhľadom k jeho hlavnému účelu, do významnej miery závislé od príjmov z dividend a úrokov z pôžičiek poskytnutých dcérskym spoločnostiam, pričom tieto príjmy závisia od úspešnosti podnikania jeho dcérskych spoločností.

10.4 INFORMÁCIE O TRENDCH

Od dátumu poslednej auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa zostavenej k 31. decembru 2025 k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhládok Ručiteľa alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii. Bez ohľadu na uvedené, pretrvávajúci ozbrojený konflikt na Ukrajine a región Blízkeho východu a zhoršovanie medzinárodných obchodných vzťahov s USA môžu mať nepriaznivý vplyv na sektor developmentu nehnuteľností v Európe, najmä prostredníctvom zvýšenej geopolitickej neistoty, volatility cien energií a tlaku na infláciu. Tieto faktory môžu viesť k rastu stavebných nákladov, zhoršeniu dostupnosti a ceny financovania a k odkladaniu investičných rozhodnutí zo strany nájomcov a investorov. Neisté makroekonomické prostredie môže zároveň negatívne ovplyvniť dopyt po nových developerských projektoch a zvýšiť riziko časových sklzov alebo úprav projektových plánov a môže mať nepriaznivý dopad na finančnú situáciu a hospodárenie Ručiteľa a Skupiny KAISTA, pričom tento dopad môže byť významný.

10.5 PROGNOZY ALEBO ODHADY ZISKU

Ručiteľ nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v Základnom prospekte neuvádza.

11. SPRÁVA A RIADENIE RUČITEĽA

Ručiteľ je spoločnosťou s ručením obmedzeným založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Českej republiky. Riadiacim orgánom Ručiteľa sú konatelia. Najvyšším orgánom Ručiteľa je valné zhromaždenie, ktorého pôsobnosť vykonávajú dvaja spoločníci Ručiteľa: (i) YIT Czechia s.r.o. a (ii) OFO LUMO Development s.r.o., so sídlom Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 238 89 730, pričom obe vlastnia 50 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa.

Členovia riadiacich a dozorných orgánov

Valné zhromaždenie Ručiteľa

Valné zhromaždenie Ručiteľa pozostáva zo všetkých spoločníkov a je najvyšším orgánom Ručiteľa. Do pôsobnosti valného zhromaždenia Ručiteľa patrí rozhodovanie o zmene obsahu spoločenskej zmluvy; rozhodovanie o zmenách výšky základného imania alebo povolenie nepeňažného vkladu alebo o možnosti započítania peňažnej pohľadávky na splnenie povinnosti vkladu; voľba a odvolanie konateľov typu B a rozhodnutie o odmeňovaní konateľov a osôb blízkych konateľovi; voľba a odvolanie likvidátora, schvaľovanie a odvolanie prokuristov; rozhodovanie o zrušení Ručiteľa likvidáciou; schválenie riadnej, mimoriadnej, konsolidovanej účtovnej závierky a v prípadoch stanovených zákonom aj priebežnej závierky; schvaľovanie rozdelenia zisku alebo iných vlastných zdrojov a úhrady strát v súlade za podmienok stanovených zákonom; rozhodovanie a výplata zálohu na podiel na zisku v súlade za podmienok stanovených zákonom, a to aj opakovane; rozhodnutie o premene Ručiteľa, iba ak zákon upravujúci premeny obchodných spoločností a družstiev neustanoví inak; schválenie prevodu alebo zastavenie závodu alebo takej časti imania, ktorá by znamenala podstatnú zmenu skutočného predmetu podnikania alebo činnosti Ručiteľa; schválenie zmluvy o tichej spoločnosti a iných zmlúv, ktorými sa zakladá právo na podiel na zisku Ručiteľa alebo iných vlastných zdrojoch; udeľovanie predchádzajúceho súhlasu k právnym konaniam uvedeným v článkoch 4.9 a 4.12 spoločenskej zmluvy; schválenie finančnej asistencie; rozhodnutie o prevzatí účinkov konania urobených za Ručiteľa pred jeho vznikom; rozhodnutie o naložení s vkladovým áziom; schvaľovanie zmluvy o výkone funkcie konateľa; rozhodovanie o voľbe audítora na overenie riadnej účtovnej závierky; schválenie konečnej správy o priebehu likvidácie a návrhu na použitie likvidačného zostatku; rozhodovanie o podaní návrhu na vylúčenie spoločníka súdom; schválenie akéhokoľvek externého financovania a akéhokoľvek jeho zmeny, nech už ide o financovanie prijaté priamo Ručiteľom alebo akúkoľvek ním úplne ovládanú spoločnosť (ďalej len **Projektová spoločnosť**), s výnimkou takých zmien, ktoré nemajú podstatný vplyv na Projekt, pričom pod Projektom spoločenská zmluva Ručiteľa sa rozumie akýkoľvek projekt nehnuteľností, ktorý má byť realizovaný príslušnou Projektovou spoločnosťou (ďalej len **Projekt**), pričom čo je podstatnou zmenou je definované v článku 8.2.22 spoločenskej zmluvy Ručiteľa; schválenie podnikateľského plánu Ručiteľa a Projektovej spoločnosti alebo akéhokoľvek jeho zmeny, s výnimkou tých zmien, ktoré nemajú podstatný vplyv na Projekt a/alebo činnosť Ručiteľa a Projektové spoločnosti a sú vopred písomne schválené aspoň tromi konateľmi, pričom za podstatnú sa považuje každá zmena podnikateľského plánu zvyšujúce náklady Projektu alebo znižujúce príjmy Projektu presahujúca jednotlivo alebo vo svojom súhrne 20 000 000 Kč (bez DPH); schválenie akéhokoľvek konania, zmluvy alebo transakcie alebo série súvisiacich rokovaní, zmlúv alebo transakcií Ručiteľa a/alebo Projektovej spoločnosti v celkovej hodnote presahujúcej jednotlivo alebo v súhrne čiastku 20 000 000 Kč (bez DPH), a to aj v prípade, že takéto konanie, zmluva alebo transakcie alebo rad súvisiacich rokovaní, zmlúv alebo transakcií sú obsiahnuté v podnikateľskom pláne Ručiteľa a Projektovej spoločnosti; schvaľovanie rokovaní konateľov uvedených v článku 9.7 spoločenskej zmluvy a ďalšie otázky, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia Ručiteľa zveruje zákon alebo spoločenská zmluva.

Konatelia Ručiteľa

Konateľmi Ručiteľa sú nasledovné osoby:

Meno	Rok zvolenia
Ing. Marek Lokaj	2025
Ing. Michal Magic	2025
Ing. Ľubomír Drenčák	2025
Mgr. Adam Karban	2025

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

12. FINANČNÉ INFORMÁCIE RUČITEĽA

12.1 HISTORICKÉ FINANČNÉ INFORMÁCIE

Individuálnu účtovnú závierku Ručiteľa k 31. decembru 2025 zostavenú v súlade s ČÚS overila spoločnosť Ernst & Young Audit, s.r.o., so sídlom Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká Republika, IČO: 267 04 153, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe, sp. zn.: C 88504, zapísaná v zozname Komory audítorov Českej republiky pod číslom licencie 401. Výrok audítora k tejto účtovnej závierke bol bez výhrad.

Tieto finančné údaje Ručiteľa sú dostupné v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://www.yit.cz/lumo>.

12.2 PRIEBEŽNÉ FINANČNÉ INFORMÁCIE

Ručiteľ k dátumu vyhotovenia Základného prospektu nezverejnil ani nemá povinnosť zverejňovať priebežné finančné informácie.

12.3 VÝZNAMNÉ ZMENY FINANČNEJ SITUÁCIE

Odo dňa zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa zostavenej k 31. decembru 2025 v súlade s ČÚS nenastali žiadne významné zmeny alebo skutočnosti vo finančnej alebo v obchodnej situácii Ručiteľa.

13. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOV A DRŽITEĽOCH CENNÝCH PAPIEROV RUČITEĽA

13.1 SPOLOČNÍCI

Ovládanie Ručiteľa

Ručiteľ je vlastnený a ovládaný spoločníkmi YIT Czechia s.r.o. a OFO LUMO Development s.r.o., z ktorých každý má 50% podiel na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa.

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

Dohody, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Ručiteľom

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

13.2 SÚDNE 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 prebiehalo alebo mohlo hroziť.

13.3 KONFLIKTY ZÁUJMOV SPRÁVNÝCH, RIADIACICH A DOZORNÝCH ORGÁNOV

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

13.4 VÝZNAMNÉ ZMLUVY

Ručiteľ má uzatvorené zmluvy o pôžičkách, resp. úveroch so svojimi spoločníkmi YIT Czechia s.r.o. a OFO LUMO Development s.r.o., na základe ktorých mu boli poskytnuté úvery, resp. v budúcnosti môžu byť poskytnuté ďalšie navýšenia úverov.

Ručiteľ sa na základe uzatvorenej zmluvy o pôžičke, resp. úvere zaviazal poskytnúť zdroje prijaté od svojich spoločníkov na YIT LUMO s.r.o.

Okrem uvedeného neexistuje zmluvy uzatvorené mimo zvyčajného výkonu činnosti Ručiteľa, ktoré by mohli ovplyvniť schopnosť Ručiteľa splniť si svoje záväzky voči Majiteľom Dlhopisov.

14. PODMIENKY DLHOPISOV

Tento článok Základného prospektu obsahuje niektoré informácie uvedené v hranatých zátvorkách, v ktorých nie sú doplnené konkrétne údaje, alebo ktoré obsahujú len všeobecný popis (resp. ich všeobecné zásady alebo alternatívy). Tieto, v čase vyhotovenia Základného prospektu neznáme údaje, ktoré sa týkajú Dlhopisov, stanoví Emitent pre jednotlivé emisie Dlhopisov v Konečných podmienkach (ako sú definované nižšie), ktoré budú vypracované a zverejnené vo forme uvedenej v článku 16. označenom ako Formulár Konečných podmienok.

Ak nie je uvedené alebo ak z kontextu nevyplýva inak pojem Dlhopisy na účely tohto článku Základného prospektu znamená len dlhopisy príslušnej emisie a nemá byť interpretovaný ako všetky dlhopisy priebežne alebo opakovane vydávané Emitentom v rámci Programu.

Text uvedený v tomto článku Základného prospektu kurzívou je len návodom na zostavenie Konečných podmienok a nie je súčasťou konečného právne záväzného textu Podmienok príslušnej Emisie.

Všetky Emisie, ktoré budú vydávané na základe tohto Základného prospektu v rámci Programu sa budú riadiť Podmienkami Dlhopisov uvedenými v tomto článku Základného prospektu a príslušnými Konečnými podmienkami (ďalej len **Podmienky**). Pod pojmom Konečné podmienky sa na účely Podmienok a v zmysle článku 8 ods. 4 a 5 Nariadenia o prospekte rozumie dokument označený ako Konečné podmienky, ktorý vypracuje a zverejní Emitent pre jednotlivé Emisie, a ktorý bude obsahovať konkrétne údaje, ktorých popis je v tomto článku Základného prospektu uvedený v hranatých zátvorkách (ďalej len **Konečné podmienky**).

Tento článok Základného prospektu spolu s časťou A Konečných podmienok nahrádzajú emisné podmienky príslušnej Emisie.

Akýkoľvek odkaz na článok, bod alebo odsek uvedený v Podmienkach (vrátane Konečných podmienok) znamená odkaz na článok, bod alebo odsek konkrétnych Podmienok danej emisie Dlhopisov ako celku.

1. Právne predpisy upravujúce vydanie Dlhopisov

1.1 Emitent

Dlhopisy sú vydávané spoločnosťou YIT SK KAISTA s. r. o., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 57 583 099, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 198617/B, LEI: 097900CAKA0000323955 (ďalej len **Emitent**), v súlade so zákonom č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon 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**) (ďalej len **Dlhopisy** a každá jednotlivá emisia Dlhopisov len **Emisia**).

1.2 Program a schválenia

Dlhopisy sú vydávané v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 20 000 000 EUR (dvadsať miliónov eur) v zmysle článku 8 Nariadenia o prospekte (ďalej len **Program**). Program bol schválený rozhodnutím jediného spoločníka Emitenta zo dňa 18. augusta 2026 a rozhodnutím konateľov Emitenta zo dňa 18. augusta 2026.

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

2.1 Druh cenného papiera

Druhom cenného papiera je nepodriadený a zabezpečený dlhopis. Dlhopisy budú v lehotách stanovených v Podmienkach zabezpečené (i) Ručením (ako je tento pojem definovaný nižšie) a (ii) Zabezpečením Nehnuteľnosťami (ako je tento pojem definovaný nižšie) a/alebo Zabezpečením pohľadávkami z účtu (ako je tento pojem definovaný nižšie) so súvisiacou zábezpekou (krytím) Hotovosťou.

2.2 Názov Dlhopisov, ISIN

Názov Dlhopisov je [**Názov**]. ISIN Dlhopisov je: [**ISIN**]. [FISN Dlhopisov je: [**FISN**].] [CFI Dlhopisov je: [**CFI**].]

2.3 Celkový objem Emisie

Celková menovitá hodnota príslušnej Emisie (prípadne príslušnej tranže, pokiaľ ide o emisiu Dlhopisov vydávanú po tranžiach) je [**Celkový objem Emisie**] (ďalej len **Celkový objem Emisie**).

2.4 Vydávanie po tranžiach

Dlhopisy môžu byť Emitentom vydávané po častiach (tranžiach) v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona o dlhopisoch pričom na účely § 6 ods. 3 Zákona o dlhopisoch sa za lehotu pre upisovanie emisie ako celku považuje celé obdobie až do Dátumu konečnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta (ako je tento pojem definovaný nižšie) alebo Dátumu predčasnej splatnosti Emisie (ako je tento pojem definovaný nižšie). Akékoľvek

vydané tranže budú od okamihu ich vydania zastupiteľné s Dlhopismi vydanými vo všetkých predchádzajúcich tranžach a budú súčasťou jednej emisie Dlhopisov, ktorá sa od okamihu vydania riadi rovnakými podmienkami. Akákoľvek zvolaná Schôdza sa bude týkať všetkých tranží v rámci jednej emisie. Pre každú tranžu budú pripravené samostatné Konečné podmienky.

2.5 Vydanie Dlhopisov

Dátum vydania Emisie bol stanovený na [**Dátum Emisie**] (ďalej len **Dátum Emisie**).

2.6 Obchodovanie

Emitent prostredníctvom Konačného agenta 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, zapísaná 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. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy.

3. Podoba, forma a menovitá hodnota Dlhopisov

3.1 Podoba a forma Dlhopisov

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, IČO: 31 338 976, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 493/B (ďalej len **Centrálny depozitár**) v súlade so Zákom o cenných papieroch.

3.2 Mena a menovitá hodnota

Dlhopisy budú vydané v mene [**Mena**] (ďalej len **Mena**) v menovitej hodnote každého z Dlhopisov [**Menovitá hodnota**] (ďalej len **Menovitá hodnota**).

4. Výmenné a predkupné práva a práva spojené s Dlhopismi

4.1 Výmenné a predkupné práva

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. S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.

4.2 Práva spojené s Dlhopismi

Majiteľ Dlhopisov má v súlade s Podmienkami právo na splatenie Menovitej hodnoty, 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). 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 Zákom o dlhopisoch a/alebo (b) vykonávané výlučne Agentom pre zabezpečenie (ako je tento pojem definovaný nižšie) v súlade s Podmienkami.

S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.

5. Majitelia Dlhopisov, Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov a Agent pre zabezpečenie

5.1 Majiteľ Dlhopisov

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 spolaťnúť 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.

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.

5.2 Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov

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 v postavení spoločného a nerozdielného veriteľa s každým Majiteľom Dlhopisov ohľadom peňažného záväzku Emitenta vyplývajúceho z Dlhopisov voči takému Majiteľovi Dlhopisov.

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

- (a) realizáciu písomnej výzvy na zaplatenie príslušnej čiastky vo vzťahu k Ručiteľovi v zmysle príslušného Ručiteľského vyhlásenia;
- (b) inkaso platieb v prospech Majiteľov Dlhopisov v súvislosti s príslušným Ručiteľským vyhlásením; a
- (c) výkon práv spojených so Zabezpečením.

Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností je funkcia Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov obmedzená len na vyššie uvedené záležitosti. Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov je povinný konať pre Majiteľov Dlhopisov výlučne v rozsahu, ako je výslovne uvedené v Podmienkach, a nikdy nie nad ich rámec.

V rozsahu, v ktorom uplatňuje Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov práva Majiteľov Dlhopisov spojené s Dlhopismi, nemôžu Majitelia Dlhopisov uplatňovať tieto práva samostatne. Tým nie sú dotknuté hlasovacie práva Majiteľov Dlhopisov.

5.3 Agent pre zabezpečenie

V súlade s ustanovením § 20b ods. 4 Zákona o dlhopisoch bola činnosťou agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom, a teda osobou poverenou činnosťou agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom, poverená 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 **Agent pre zabezpečenie**).

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 článku 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.

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.

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 zo všetkých emisií Dlhopisov vydaných v rámci Programu 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 KAISTA Holding s.r.o., so sídlom Generála Píky 430/26, 160 00 Praha 6, Dejvice, Česká republika, IČO: 238 90 207, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe, sp. zn.: C 434622, LEI: 097900CAKA0000324052 (ďalej len **Ručiteľ**), v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov každej príslušnej emisie (ďalej len **Ručenie**);
- (b) záložným právom prvého poradia alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo akýmkoľvek iným osobám v prospech Agenta pre zabezpečenie k Nehnutelnostiam (ako je tento pojem definovaný nižšie) (ďalej len **Zabezpečenie Nehnutelnosťami**); 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 Agenta pre zabezpečenie (ďalej len **Zabezpečenie pohľadávkami z účtu**).

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

Zabezpečenie Nehnutelnosťami 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 vydané v rámci Programu. 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 neplatnosti, neúčinnosti alebo nevymáhateľnosti povinností z Dlhopisov, Ručiteľ na písomnú výzvu Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov zaplatí takú čiastku bez zbytočného odkladu a nepodmienečne. Záväzky z 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.

Záväzky zabezpečené v zmysle Ručiteľského vyhlásenia vyplývajúce z každého jednotlivého Dlhopisu príslušnej Emisie sú obmedzené do výšky 1,50-násobku (slovom jedna celá päťdesiat stotín-násobku) Menovitej hodnoty každého jednotlivého Dlhopisu. Celková povinnosť Ručiteľa plniť si svoje záväzky na základe Ručiteľského vyhlásenia vystaveného v súvislosti s Dlhopismi je obmedzená do celkovej maximálnej sumy 30 000 000 EUR (slovom tridsať miliónov eur), čo vyplýva z celkovej výšky Programu.

9.3 Zabezpečenie záložným právom k Nehnutelnostiam

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 s cieľom výplaty tohto výťažku Majiteľom Dlhopisov v rozsahu nesplneného peňažného záväzku Emitenta z Dlhopisov. Zabezpečenie záložným právom sa v prospech Agenta pre zabezpečenie zriaďuje záložnou zmluvou a vzniká zápisom a registráciou v registroch [**Kataster/Register**] (ďalej len **Kataster**), prípadne sa zriaďuje a vzniká iným postupom platným v príslušnom Relevantnom štáte, kde sa Nehnutelnosti podľa týchto podmienok môžu nachádzať.

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 Agentu pre zabezpečenie vo vzťahu k výmene a/alebo dopĺňaniu Nehnuteľností podľa bodu 9.7 alebo zániku záložného práva vo vzťahu k niektorým Nehnuteľnostiam alebo ich časti podľa bodu 9.17;
- (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 Krytie Hotovosťou

Emitent, Ručiteľ alebo iná osoba zo Skupiny KAISTA (ako je tento pojem definovaný nižšie) 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 Ručiteľ sa zaväzujú zabezpečiť, že Emitent bude mať k Hotovosti zloženej na LTV účte platný právny titul, a že žiadna osoba (s výnimkou Agentu 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 Agentu 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.

9.5 Opis Nehnuteľností

Nehnuteľnosti, ktoré sú použité na zabezpečenie splatenia Dlhopisov pozostávajú z (i) [**Opis Nehnuteľností**], ktoré sú vo vlastníctve spoločnosti [**Vlastník/Vlastníci Nehnuteľností**] (**Záložca** a každá ďalšia osoba, ktorá je alebo bude zmluvnou stranou ktorejkoľvek Záložnej zmluvy ďalej len **Záložca**), pričom na základe [**Opis Ocenenia**] (ďalej len **Ocenenie**) bola stanovená trhovú hodnotu Pôvodných Nehnuteľností na [**Výška Ocenenia**] (ďalej len **Pôvodné Nehnuteľnosti** alebo akákoľvek z nich **Pôvodná Nehnuteľnosť**) a/alebo (ii) Náhradných Nehnuteľností (ako je tento pojem definovaný nižšie) a/alebo (iii) Dopĺňaných Nehnuteľností (ako je tento pojem definovaný nižšie) v zmysle bodu 9.7 nižšie, vrátane:

- (a) 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 Nehnuteľností, ktoré sa v čase zriaďovania záložného práva vo vzťahu k Nehnuteľnostiam nachádzajú (hoci aj čiastočne) na a/alebo pod akýmkoľvek pozemkom, ktorý je súčasťou Nehnuteľností a ktoré sú vlastníctvom príslušného Záložcu (ďalej len **Súvisiaci majetok**);
- (b) 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 Nehnuteľností, ktoré príslušný Záložca ako jej vlastník zriadi, vytvorí a/alebo nadobudne na akomkoľvek svojom pozemku, ktorý je súčasťou Nehnuteľností (ďalej len **Budúce stavby** alebo akákoľvek z nich **Budúca stavba**) po zriadení záložného práva vo vzťahu k Nehnuteľnostiam.

Pôvodné Nehnuteľnosti, Súvisiaci majetok, Budúce stavby, Náhradné Nehnuteľnosti a Dopĺňané Nehnuteľnosti tvoria spoločne **Nehnuteľnosti**, pričom platí, že:

- a. Nehnuteľnosťami sú aj akékoľvek pozemky, ktoré vzniknú rozdelením, oddelením alebo inak z Nehnuteľností, a to aj viacnásobne;
- b. Náhradné Nehnuteľnosti a/alebo Dopĺňané Nehnuteľnosti sa stávajú súčasťou definície pojmu „Nehnuteľnosti“ až po uzavretí príslušnej Záložnej zmluvy a účinnom vzniku záložného práva vo vzťahu k nim v zmysle príslušných právnych predpisov;
- c. Nehnuteľnosťami 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 je možné určiť hodnotu Nehnuteľností bez staviieb, diel,

súčasťou a/alebo príslušenstva, o ktorých sa Emitent a/alebo Záložca s Agentom pre zabezpečenie majú dohodnúť, že nebudú predmetom Zabezpečenia;

- d. Pokiaľ sa záložné právo zriadené vo vzťahu k 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; a
- e. Nehnutelnosti sa musia nachádzať na území Českej republiky alebo Slovenskej republiky (ďalej len **Relevantný štát**).

9.6 **Zaťaženie Nehnutelností**

Nehnutelnosti nie sú s výnimkou Povolených tiarch (ako je tento pojem definovaný nižšie) 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 účinnok.

Na Nehnutelnostiach však (i) môžu existovať alebo môžu vzniknúť vecné bremená, nájom, 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 zariadenia ochranných pásiem) alebo vecné bremená *in rem* súvisiace s príslušným projektom, a to najmä s právom prechodu a prejazdu v prospech jednotlivých vlastníkov Nehnutelností v rámci príslušného projektu uskutočňovaného v Developerskom procese (ako je tento pojem definovaný nižšie), respektíve práva spojené s užívaním Nehnutelností nájomcami v príslušnom projekte, užívateľom, vlastníkom alebo správcom prístupových alebo príslušných komunikácií či iných nehnuteľností v rámci príslušného projektu 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 Nehnutelností pri výkone záložného práva; (ii) za predpokladu dodržania ukazovateľa LTV podľa bodu 11.1 môžu byť zriadené záložné práva zabezpečujúce všetky ďalšie emisie Dlhopisov vydané v rámci Programu (ďalej len **Budúce záložné právo**), pričom platí, že záväzky z Dlhopisov zabezpečené Budúcim záložným právom budú mať rovnocenné postavenie (*pari passu*) so záväzkami z ostatných Dlhopisov; (iii) môžu vzniknúť záložné práva zabezpečujúce bankové financovanie, ktorých poradie registrácie rozhodujúcej pre uspokojenie bude za záložným právom zriadeným podľa Podmienok, pričom: (A) k vzniku takýchto záložných práv môže dôjsť najskôr 4 (štyri) týždne pred Dátumom konečnej splatnosti príslušnej emisie Dlhopisov vydané v rámci Programu a (B) takéto záložné práva zabezpečujúce bankové financovanie môžu byť zriadené len na Nehnutelnostiach, ktorých hodnota bude podľa ostatného dostupného ocenenia zodpovedať najviac 150 % (slovom stopäťdesiat percent) objemu takejto príslušnej emisie Dlhopisov podľa bodu (A) [a (iv) [**Povolené záložné právo na Pôvodné Nehnutelnosti**] (ďalej len **Povolené záložné právo na Pôvodné Nehnutelnosti**)] a spoločne ďalej len **Povolené ťarchy**).

Na Nehnutelnostiach môžu byť uskutočňované stavebné práce, zriaďované a stavané Budúce stavby, komunikácie a inžinierske siete, realizované búracie a iné obdobné práce potrebné a súvisiace s výstavbou stavieb a následným užívaním týchto stavieb, prebiehajúci prenájom nehnuteľností a stavieb, a to v súvislosti s developerským procesom iniciovaným a riadeným spoločnosťami zo Skupiny KAISTA (ďalej len **Developerský proces**).

9.7 **Výmena a/alebo dopĺňanie Nehnutelností**

- (a) Agent pre zabezpečenie na základe žiadosti Emitenta uvoľní záložné právo zriadené v jeho prospech vo vzťahu k určitým Nehnutelnostiam a/alebo ich častiam (ďalej len **Uvoľňované Nehnutelnosti**), pokiaľ súčasne dôjde k splneniu všetkých nasledujúcich odkladacích podmienok:
 - (i) nenastal a nepretrváva 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;
 - (ii) nebolo prijaté rozhodnutie Schôdze o predčasnej splatnosti Dlhopisov podľa bodu 20.5(c)(i);
 - (iii) vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktorými majú byť nahradené Uvoľňované Nehnutelnosti (ďalej len **Náhradné Nehnutelnosti** alebo akákoľvek z nich **Náhradná Nehnutelnosť**) a vo vzťahu k Súvisiacemu majetku (ak taký je) došlo:
 - A. analogicky podľa ustanovení bodu 9.8 k uzavretiu Záložnej zmluvy, ktorá čo do obsahu v maximálne možnej miere zohľadňuje (A) vymedzenie Zabezpečených pohľadávok

s prihladením 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 typ Zabezpečenia) 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 Nehnuteľnosti; a

- B. k účinnému zriadeniu a vzniku záložného práva v prospech Agentu pre zabezpečenie podľa Záložnej zmluvy (ako je uvedené vyššie) a práva Relevantného štátu;
- (iv) 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, okrem:
- A. záložného práva zriadeného v prospech Agentu pre zabezpečenie a Povolených tiarch, medzi ktoré na účely tohto bodu však nepatrí Povolené záložné právo na Pôvodné Nehnuteľnosti alebo Povolené záložné právo na Dopĺňané Nehnuteľnosti;
- B. vecných bremien, zriadených v rámci Developerského procesu a nájmov respektíve iných práv tretích osôb k týmto Nehnuteľnostiam v rámci Developerského procesu;
- [pričom] táto podmienka sa považuje za splnenú predložením výpisu z Katastra alebo iného obdobného dokumentu, ktorým sa tieto skutočnosti preukazujú v príslušnom Relevantnom štáte, na ktorom nebudú uvedené žiadne také práva tretích osôb (okrem Povolených tiarch, medzi ktoré na účely tohto bodu však nepatrí Povolené záložné právo na Pôvodné Nehnuteľnosti alebo Povolené záložné právo na Dopĺňané Nehnuteľnosti) a príslušným vyhlásením Emitenta a vlastníka Náhradných Nehnuteľností a Súvisiaceho majetku (ak taký je) v Záložnej zmluve;
- (v) Náhradné Nehnuteľnosti a predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) boli ocenené jednou zo spoločností patriacich do skupiny iO Partners, CBRE, Cushman & Wakefield, Savills, 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 180 (slovom stoosemdesiat) 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;
- (vi) vlastní Náhradnej Nehnuteľnosti a predmetného Súvisiaceho majetku (ak taký je) sa stal stranou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie v postavení Záložcu; a
- (vii) na základe predbežnej kalkulácie Agentu pre Zabezpečenie ukazovateľ LTV (zahŕňajúci Náhradné Nehnuteľnosti, predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) a Hotovosť na LTV účte) po uvoľnení záložného práva k Uvoľňovanej Nehnuteľnosti (ak je relevantné) 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 9.7(a)(v).
- (b) Hodnota Zabezpečenia môže byť zvýšená prostredníctvom založenia nových nehnuteľností v prospech Agentu pre zabezpečenie s nasledovnými parametrami: **[Opis Dopĺňaných Nehnuteľností]** **[Vlastník/Vlastníci Dopĺňaných Nehnuteľností]** (ďalej len **Dopĺňané Nehnuteľnosti** alebo akákoľvek z nich **Dopĺňaná Nehnuteľnosť**) a Súvisiaceho majetku (ak taký je). Na Dopĺňané Nehnuteľnosti platia analogicky ustanovenia bodu 9.7(a) s výnimkou odseku (iv) vyššie tohto bodu. **[Povolené záložné právo na Dopĺňané Nehnuteľnosti]** (ďalej len **Povolené záložné právo na Dopĺňané Nehnuteľnosti**) , pričom v prípade, že v príslušných Konečných podmienkach bude uvedené Povolené záložné právo na Dopĺňané Nehnuteľnosti, bude Povolené záložné právo na Dopĺňané Nehnuteľnosti na účely týchto Podmienok súčasťou pojmu **Povolené tarchy**).

Na základe **[Opis Ocenenia Dopĺňaných Nehnuteľností]** (ďalej len **Ocenenie Dopĺňaných Nehnuteľností**) bola stanovená trhovú hodnota Dopĺňaných Nehnuteľností na **[Výška Ocenenia Dopĺňaných Nehnuteľností]**.

Emitent je povinný bez zbytočného odkladu zabezpečiť, aby:

- (i) analogicky podľa ustanovení a lehôt bodu 9.8 došlo k uzavretiu Záložnej zmluvy, ktorá čo do obsahu v maximálnej možnej miere zohľadňuje (A) vymedzenie Zabezpečených pohľadávok s prihladením 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 typ zabezpečenia) úpravu všetkých ďalších práv, povinností a vyhlásení záložcu v Záložnej zmluve, (D) v prípade Dopĺňaných Nehnuteľností a Súvisiaceho majetku (ak taký je), ktoré sú obvykle poisťované, obsahuje povinnosť udržiavať tieto Dopĺňané 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 Nehnuteľnosti;
 - (ii) došlo k účinnému zriadeniu a vzniku záložného práva v prospech Agentu pre zabezpečenie podľa Záložnej zmluvy (ako je uvedené vyššie) a práva Relevantného štátu;
 - (iii) Dopĺňané Nehnuteľnosti a predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) boli ocenené jednou zo spoločností patriacich do skupiny iO Partners, CBRE, Cushman & Wakefield, Savills, 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 180 (slovom stoosemdesiat) 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;
 - (iv) vlastník Dopĺňanej Nehnuteľnosti a predmetného Súvisiaceho majetku (ak taký je) sa stal stranou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie v postavení Záložcu; a
 - (v) na základe predbežnej kalkulácie Agentu pre Zabezpečenie ukazovateľ LTV (zahŕňajúci Dopĺňané Nehnuteľnosti, predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) a Hotovosť na LTV účte) neprekročí hodnotu určenú v bode 11.1, pričom pri výpočte ukazovateľa LTV sa použije ocenenie Dopĺňaných Nehnuteľností a predmetného Súvisiaceho majetku (ak taký je) podľa bodu 9.7(b)(iii) vyššie.
- (c) Postup podľa odsekov (a) a (b) tohto bodu sa primerane uplatní aj pre prípady, keď bude mať Emitent záujem nahradiť krytie Hotovosťou novými nehnuteľnosťami, ktoré založí v prospech Agentu pre zabezpečenie.

Splnením vyššie uvedených odkladacích podmienok podľa odsekov (a) (b) a (c) (podľa toho, čo je relevantné) tohto bodu sa:

- (i) vlastník Náhradnej Nehnuteľnosti a/alebo Dopĺňanej 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 a/alebo dopĺňaní 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 a/alebo dopĺňaní 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 zriadenie dodatočného Zabezpečenia Nehnuteľnosťami podľa tohto bodu neznášajú Majitelia Dlhopisov.

9.8 Zriadenie Zabezpečenia záložným právom

S cieľom zriadiť záložné právo k Nehnuteľnostiam a existujúcemu Súvisiacemu majetku (ak taký je), ktoré bude po výmaze Povoleného záložného práva na Pôvodné Nehnuteľnosti alebo Povoleného záložného práva na Dopĺňané Nehnuteľnosti (ak je relevantné), v poradí rozhodujúcim na uspokojenie registrované ako prvé oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo osobám, ak je relevantné, Emitent zabezpečí, že 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/registra Relevantného štátu a/alebo vykoná iný obdobný postup podľa právneho poriadku Relevantného štátu a vykoná všetky kroky nevyhnutné pre riadny vznik záložného práva k 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.

Akékoľvek záložné právo zriadené na základe Podmienok bude v rozsahu definovanom v tomto bode Podmienok zabezpečovať pohľadávky v súvislosti so všetkými Dlhopismi vydanými v rámci Programu, t. j. bude sa pri všetkých relevantných ustanoveniach Podmienok aplikovať portfóliový (pool) prístup pri zachovaní rovnakého (*pari passu*) statusu všetkých Dlhopisov vydaných v rámci Programu, a to až do celkovej výšky pohľadávok na úhradu menovitej hodnoty všetkých Dlhopisov vydaných v rámci Programu v čiastke 20 000 000 EUR (slovom dvadsať miliónov eur) a úrokových výnosov zo všetkých Dlhopisov vydaných v rámci Programu.

Každý príslušný Záložca je povinný zabezpečiť, aby bezodkladne po tom, ako budú na takýto zápis splnené požiadavky vyplývajúce z príslušného zákona Relevantného štátu, bola každá Budúca stavba do príslušného katastra nehnuteľností/registra Relevantného štátu zapísaná ako (i) rozostavaná stavba, (ii) rozostavaný byt a/alebo (iii) rozostavaný nebytový priestor.

S cieľom zriadiť záložné právo ku každej Budúcej stavbe, ktoré bude v poradí rozhodujúcom na uspokojenie registrované ako prvé oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo osobám, Emitent zabezpečí, že každý príslušný Záložca (resp. vlastníč danej nehnuteľnosti) v úzkej súčinnosti s Emitentom a Agentom pre zabezpečenie, uzavrie s Agentom pre zabezpečenie 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 Agenta pre zabezpečenie účinne zriadiť toto záložné právo.

Podrobnosti ohľadom zriadenia záložného práva k Náhradným Nehnuteľnostiam alebo Dopĺňaným Nehnuteľnostiam upravuje bod 9.7.

S cieľom zriadiť záložné právo k pohľadávkam Emitenta z LTV účtu, ktoré bude v poradí rozhodujúcom 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 Agenta 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 Agenta pre zabezpečenie ako veriteľa a zároveň spoločného a nerozdielného veriteľa, ak je relevantné, 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 akýmkoľvek Dlhopismi vydanými v rámci Programu 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 všetkých Dlhopisov vydaných v rámci Programu do celkovej výšky 20 000 000 EUR (slovom dvadsať miliónov eur) a úrokových výnosov zo všetkých Dlhopisov vydaných v rámci Programu;
- (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 30 000 000 EUR (slovom tridsať miliónov 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 zo všetkých Dlhopisov vydaných v rámci Programu.

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.

9.9 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 (bez ohľadu na poradie záložného práva) 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, resp. v súvislosti s Developerským procesom; a
- (b) na odstránenie a/alebo zánik príslušného Odstraňovaného majetku boli vydané všetky povolenia a/alebo súhlasy vyžadované v zmysle práva Relevantného štátu.

Na účely zabezpečenia povolení a/alebo výmazu záložného práva z Katastra vo vzťahu k Odstraňovanému majetku poskytne Agent pre zabezpečenie všetku potrebnú súčinnosť a súhlasy. Záložca je oprávnený vykonať vyššie uvedené úkony aj v prípade, že ich vykonaním dôjde k zníženiu hodnoty Nehnuteľností, za predpokladu, že bude zachovaná hodnota ukazovateľa LTV.

9.10 Zmeny Zabezpečenia Nehnuteľnosťami v osobitných prípadoch

Emitent je oprávnený od Agentu pre zabezpečenie požadovať všetku rozumne požadovateľnú súčinnosť a Agent pre zabezpečenie je povinný potrebnú súčinnosť Emitentovi poskytnúť bez zbytočného odkladu (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 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, 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 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 KAISTA, ak sa nadobúdateľ Nehnuteľnosti najneskôr súčasne s účinnosťou prevodu stane stranou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a príslušnej Záložnej zmluvy; v takom prípade sa nadobúdateľ Nehnuteľnosti 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 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 neznášajú Majitelia Dlhopisov.

9.11 Zmluva s Agentom pre zabezpečenie, Pomocný zástupca

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.

Bez toho, aby sa takýto úkon považoval za vzdanie sa funkcie Agentu pre zabezpečenie alebo porušenie Zmluvy s Agentom pre zabezpečenie v zmysle bodu 9.22, je Agent pre zabezpečenie oprávnený, po odsúhlasení Emitentom, pričom tento súhlas nemôže byť bezdôvodne odopretý, poveriť tretiu osobu vykonaním úkonov súvisiacich s jeho postavením Agentu pre zabezpečenie (ďalej len **Pomocný zástupca**) vo vzťahu k Nehnutelnostiam. Pre vylúčenie pochybností, poverenie Agentom pre zabezpečenie podľa prechádzajúcej vety sa môže týkať akýchkoľvek úkonov súvisiacich so Zabezpečením Nehnutelnostíami v zmysle Podmienok, vrátane zriadenia a/alebo výkonu akéhokoľvek Zabezpečenia Nehnutelnostíami, pokiaľ je takéto poverenie prípustné podľa právneho poriadku Relevantného štátu, v ktorom je Zabezpečenie Nehnutelnostíami zriadené a tiež vrátane podpisu akejkoľvek osobitnej zmluvy alebo iného dokumentu (ďalej len **Pomocný zabezpečovací dokument**), ktorý upraví postavenie Agentu pre zabezpečenie alebo Pomocného zástupcu vo vzťahu k Zabezpečeniu Nehnutelnostíami v danom Relevantnom štáte za predpokladu, že tým nebude ohrozená platnosť a účinnosť už zriadeného Zabezpečenia Nehnutelnostíami. Poverenie Pomocného zástupcu nemá vplyv na zodpovednosť Agentu pre zabezpečenie za splnenie jeho povinností podľa Podmienok, Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a Záložných zmlúv.

9.12 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.

9.13 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 oprávnenne uplatnil nároky z Ručenia (prostredníctvom Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov) 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 9.14 a 9.15, spôsobom a za podmienok uvedených/stanovených v Záložnej zmluve, a tiež v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

9.14 Spôsob a zásady výkonu Zabezpečenia Nehnutelnostíami

Do tej miery, v akej budú tieto spôsoby výkonu Zabezpečenia Nehnutelnostíami prípustné v zmysle právneho poriadku Relevantného štátu, bude môcť Agent pre zabezpečenie vykonať Zabezpečenie Nehnutelnostíami 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 Relevantného štátu.

Agent pre zabezpečenie sa pri výkone Zabezpečenia Nehnutelnostíami 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 preukázateľné úsilie, aby sa Nehnutelnosti predali za cenu, za ktorú sa nehnuteľné veci rovnaké alebo porovnateľné s Nehnutelnostíami zvyčajne predávajú za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja Nehnutelností 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 Nehnutelnostíami a tak, aby nedošlo k zbytočnému zníženiu hodnoty

Nehnutelností 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 zaplataenia 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' akejkol'vek 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 3 (slovom tri) mesiace od vyhlásenia procesu prostriedkami zverejnenia, ktoré sú spôsobilé zabezpečiť oboznámenie so začatím procesu a jeho podmienkami dostatočného 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 Relevantného štátu a zároveň (II) v minimálne dvoch renomovaných realitných kanceláriách, ktorými budú realitné kancelárie pôsobiace v Relevantnom štáte a zároveň, pokiaľ tieto skupiny na realitnom trhu v Relevantnom štáte pôsobia, pôjde o realitné kancelárie zo skupiny iO Partners, CBRE, Cushman & Wakefield, Savills, 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 vhodný s cieľom zabezpečenia 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 Relevantnom štáte a projektovo súvisiace vždy len ako jeden celok, pričom ak sa v Relevantnom štáte 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 Agentu pre zabezpečenia ako záložného veriteľa, ktorý sa podľa príslušných právnych predpisov považuje za začatie výkonu záložného práva) uplynulo aspoň 180 (slovom stoosemdesiat) dní.
- (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 Nehnutelností poskytne Záložcovi a Emitentovi písomnú správu o procese predaja, výťažku z predaja, nákladoch, ktoré vznikli v súvislosti s výkonom Zabezpečenia Nehnutelnosťami 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 na tento účel vykonať, vrátane podania návrhu alebo pokynu na zastavenie alebo prerušenie výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami príslušnému orgánu vykonávajúcemu Zabezpečenie Nehnutelnosťami, exekútorovi alebo inej oprávnenej osobe.

9.15 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).

9.16 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 dvadsaťpäť stotín percenta) z výťažku realizácie Zabezpečenia Nehnuteľnosťami bez zbytočného odkladu prevedie na účet Administrátora s cieľom vyplatiť 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. Agent pre zabezpečenie nie je povinný platiť žiadny úrok z týchto prostriedkov.

9.17 Zánik a výmaz Zabezpečenia záložným právom

Ak Emitent nemá voči žiadnemu Majiteľovi Dlhopisov žiaden nesplatený peňažný záväzok z Dlhopisov (pričom Agent pre zabezpečenie je v tejto súvislosti oprávnený vyžiadať si stanovisko od Administrátora), Agent pre zabezpečenie vystaví do 20 (slovom dvadsať) 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.

9.18 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 9.16. Zostávajúcu čiastku rozdelí pomerne medzi Majiteľov Dlhopisov s výnimkou tých Majiteľov Dlhopisov, ktorí sú veriteľmi podriadených pohľadávok.

9.19 **Konflikt záujmov Agenta pre zabezpečenie**

Na Agenta 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 Agenta 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 Agenta pre zabezpečenie so záujmami Majiteľov Dlhopisov alebo pre možnosť vzniku takého konfliktu, Agent pre zabezpečenie s takýmito skutočnosťami bezodkladne oboznámi Majiteľov Dlhopisov spôsobom podľa článku 21. V prípade výskytu skutočností, ktoré sú podľa uváženia Agenta 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 Agenta pre zabezpečenie**

Pri výkone svojej funkcie je Agent pre zabezpečenie povinný konať s náležitou odbornou 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, mandátára 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 Agenta pre zabezpečenie. Ak ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov vznikne v dôsledku porušenia povinností Agenta 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 s cieľom plniť požiadavky 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 Agenta 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 Nehnuteľnosťami podľa vlastného uváženia, konajúc rozumne a s odbornou starostlivosťou, pričom Agent pre zabezpečenie je povinný vykonávať svoje práva a povinnosti, tak aby pri ich výkone úmyselne nespôsobil škodu Emitentovi, Ručiteľovi, Záložcom ani Majiteľom Dlhopisov.

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 Agenta 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 Agenta 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 Agenta pre zabezpečenie do 14 (slovom štrnásť) 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 Agenta pre zabezpečenie stanú účinnými, iba ak nástupnícky Agent pre zabezpečenie oznámi Emitentovi a Administrátorovi, že svoje vymenovanie prijíma a že podľa názoru nástupníckeho Agenta pre zabezpečenie boli vykonané kroky potrebné k tomu, aby na neho prešli všetky oprávnenia Agenta 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 Agenta pre zabezpečenie. Emitent zmenu Agenta pre zabezpečenia oznámi Majiteľom Dlhopisov bez zbytočného odkladu.

(b) Výmena Agenta 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 Agenta 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 neprevzme, 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 vydaných v rámci Programu; a
- (b) záväzky zaplatiť istinu a príslušenstvo vyplývajúce z (i) dlhového financovania, ktoré bude poskytnuté Emitentovi veriteľmi, maximálne však do výšky 2 000 000 EUR (slovom dva milióny eur) alebo (ii) akékoľvek financovanie od spoločností zo Skupiny KAISTA alebo (iii) akékoľvek financovanie súvisiace s bodom 9.6(iii).

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 KAISTA, ak také dlhové financovanie spĺňa aspoň jednu z nasledovných podmienok:

A. dlhové financovanie je poskytnuté:

- (i) s cieľom odvrátiť Hrozbu prípadu neplnenia v súvislosti s Prípacom neplnenia záväzkov podľa bodu 16.1(a) v maximálnej súhrnnej výške 5 000 000 EUR (slovom päť miliónov eur) za kalendárny rok;
- (ii) na iné účely v maximálnej súhrnnej výške 2 500 000 EUR (slovom dva milióny päťstotisíc eur);
- (iii) na účel poskytnutia Hotovosti na LTV účet ako súčasť Zabezpečenia;

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 KAISTA znamená Emitenta, Ručiteľa, Záložcu, ako aj akúkoľvek osobu v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel na základnom imaní alebo na hlasovacích právach vo výške viac ako 50 % (slovom viac ako päťdesiat percent) alebo u ktorej má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby, vrátane Emitenta a Záložcu (ďalej len **Skupina KAISTA**). Do Skupiny KAISTA nespádajú spoločníci 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 projektov Skupiny KAISTA poskytnuté Emitentom akejkoľvek spoločnosti zo Skupiny KAISTA 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) nenavrhuje 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 nevyplatí 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 KAISTA, ktoré nie sú zakázané podľa iných ustanovení tohto článku 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, a (c) 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 70,00 % (slovom sedemdesiat percent).

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 prepočítaných do meny euro príslušným menovým kurzom, 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 prepočítanú na menu euro príslušným menovým kurzom;
a

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

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

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

Ocenenie bude 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, 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 9.7(a) a 9.7(b);
- (b) zabezpečiť vloženie sumy Hotovosti na LTV účet; alebo
- (c) vykonať kombináciu úkonov podľa odsekov (a) a (b) vyššie;

v každom prípade tak, aby ukazovateľ LTV po pripočítaní súčtu hodnoty nehnuteľností založených podľa odseku (a) vyššie a/alebo sumy Hotovosti podľa odseku (b) vyššie k položke N + H nepresiahol 70,00 % (slovom sedemdesiat percent).

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 70,00 % (slovom sedemdesiat percent) 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 účte.

11.2 Informačná povinnosť Emitenta

Emitent (a) oznámi Agentovi pre zabezpečenie registráciu (vznik) záložného práva na Nehnuteľnosti bez zbytočného odkladu po jej vykonaní príslušným orgánom v Relevantnom štáte a registráciu (vznik) akéhokoľvek ďalšieho záložného práva na Nehnuteľnosti v prípade ich výmeny alebo doplnenia; (b) oznámi Majiteľom Dlhopisov na ročnej báze vždy najneskôr k 30. júnu príslušného kalendárneho roka a to až do najneskoršieho Dátumu konečnej splatnosti ktorejkoľvek emisie Dlhopisov vydané v rámci Programu popis všetkých Nehnuteľností založených v prospech Agenta pre zabezpečenie v súvislosti s emisiami Dlhopisov vydanými v rámci Programu; (c) bude písomne informovať Administrátora a oznámi Majiteľom Dlhopisov zverejnením na svojom webovom sídle výskyt akéhokoľvek Prípady neplnenia záväzkov alebo Hrozby prípadu neplnenia najneskôr do troch Pracovných dní odo dňa, kedy sa o takejto skutočnosti dozvedel a (d) bude zverejňovať na svojom webovom sídle 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 Prípady neplnenia záväzkov v dôsledku uplynutia času na nápravu uvedeného v ustanovení upravujúcom príslušný Prípady neplnenia záväzkov alebo v dôsledku upozornenia alebo výzvy osoby uvedenej v ustanovení upravujúcom príslušný Prípady 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 10 (slovom desať) 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 účtovná závierka Ručiteľa, a to najneskôr do 6 (slovom šesť) mesiacov po skončení príslušného účtovného roka a (ii) Informácia o predaji, nákupe, prevode alebo obdobnom nakladaní s ktorýmkoľvek aktívom Ručiteľa, ktoré prevyšuje 5 000 000 EUR (slovom päť miliónov eur) a to najneskôr do 30 (slovom tridsať) 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 [**Určenie úrokového výnosu**] vo výške [[**Úroková sadzba**] alebo [**Referenčná sadzba a Marža**]] a to až do Dátumu konečnej splatnosti Emisie (ďalej len **Úroková sadzba**).

Ak je Úroková sadzba určená ako súčet Referenčnej sadzby a Marže (ďalej tiež **Pohyblivá úroková sadzba**), príslušné zistenia a výpočty bude vykonávať Administrátor ako Agent pre výpočty. Referenčná sadzba bude prvýkrát stanovená [**Lehota stanovenia Referenčnej sadzby**] pred Dátumom Emisie a následne stanovovaná [**Lehota stanovenia Referenčnej sadzby**] pred príslušným Dátumom výplaty pre nasledujúce Úrokové obdobie (ako je tento pojem definovaný nižšie) (ďalej len **Dátum stanovenia Referenčnej sadzby**). Stanovenú výšku Pohyblivej úrokovej sadzby Administrátor bezodkladne oznámi Burze.

Úrokové výnosy budú vyplatené [**Frekvencia výplaty úrokových výnosov**] [**Dátum vyplácania úrokových výnosov**] (ďalej každý ako **Dátum výplaty úrokových výnosov**). Prvým Dátumom výplaty úrokových výnosov bude [**Prvý dátum výplaty úrokových výnosov**].

V Podmienkach znamená pojem **Referenčná sadzba** úrokovú sadzbu v percentách p. a. zobrazenú približne o 11:00 bratislavského času v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby na [**Zobrazovacia stránka**] (alebo akákoľvek náhradná stránka, na ktorej bude táto informácia zobrazená), ako hodnotu fixingu úrokových sadzieb predaja trhu medzibankových depozít v eurách pre príslušné obdobie, kde možno tiež získať informácie/údaje o minulej výkonnosti, aktuálnej hodnote, ako aj volatilitu Referenčnej sadzby. Ak nebude v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby možné určiť Referenčnú sadzbu spôsobom uvedeným v predchádzajúcej vete, Referenčná sadzba bude Administrátorom stanovená ako aritmetický priemer kotácií úrokovej sadzby na trhu medzibankových depozít v eurách pre príslušné obdobie, ktoré Administrátor získa od najmenej troch renomovaných bánk pôsobiacich medzibankovom trhu Eurozóny podľa vlastného výberu v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby. Ak nebude v príslušný Dátum stanovenia Referenčnej sadzby možné určiť Referenčnú sadzbu ani prostredníctvom kotácií podľa predchádzajúcej vety, Referenčná sadzba bude stanovená ako sadzba zistená Administrátorom k najbližšiemu predchádzajúcemu dňu, ku ktorému bola Referenčná sadzba určiteľná na základe jej zobrazenia na Zobrazovacej stránke. Pre vylúčenie pochybností platí, že ak Referenčná sadzba zanikne alebo sa prestane všeobecne na trhu medzibankových depozít používať, použije sa namiesto Referenčnej sadzby sadzba, ktorá sa bude namiesto tejto sadzby bežne používať na trhu medzibankových depozít, pričom toto určenie vykoná Administrátor konajúc komerčne primeraným spôsobom a v súlade s trhovou praxou. Takéto nahradenie Referenčnej sadzby (i) sa v žiadnom ohľade nedotkne existencie záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Podmienok alebo ich vymáhateľnosti a (ii) nebude považované ani za zmenu Podmienok ani za Prípád neplnenia. Ak by súčet Referenčnej sadzby a Marže bol nižší ako 0 (nula), na účely výpočtu Úrokovvej sadzby sa použije Úroková sadzba s hodnotou 0 (nula). Určenia a výpočty Administrátora ohľadom stanovenia Úrokovvej sadzby budú pre Emitenta a Majiteľov Dlhopisov záväzné s výnimkou prípadu zjavnej chyby.

Úrokovým obdobím sa pre každú Emisiu rozumie obdobie začínajúce Dátumom Emisie (vrátane) a končiacie v poradí prvým Dátumom výplaty úrokových výnosov (vynímajúc) a ďalej každé bezprostredne nadväzujúce obdobie počnúc Dátumom výplaty úrokových výnosov (vrátane) a končiacie ďalším nasledujúcim Dátumom výplaty úrokových výnosov (vynímajúc) až do Dátumu konečnej splatnosti Emisie (vynímajúc) alebo Dátumu predčasnej splatnosti Emisie (vynímajúc). Na účely začiatku plynutia akéhokoľvek Úrokového obdobia sa Dátum výplaty úrokových výnosov neposúva v súlade s Konvenciou podľa bodu 12.3 nižšie.

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 Úrokovvej 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

časti 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 [**Konvencia**].

Konvencia znamená jednu z nasledovných konvencií pre výpočet úrokového výnosu:

30E/360, čo znamená, že na účely výpočtu sa má za to, že rok má 360 (tristošesťdesiat) dní rozdelených do 12 (dvanásť) mesiacov, pričom každý mesiac má 30 (tridsať) dní;

Act/360, čo znamená, že na účely výpočtu sa má za to, že rok má 360 (tristošesťdesiat) dní, avšak vychádza sa zo skutočne uplynutého počtu dní v danom Úrokovom období, čiže na základe rovnakej konvencie, aká sa používa pre Referenčnú sadzbu; a

Act/Act (ISDA), čo znamená, že na účely výpočtu sa berie do úvahy skutočný počet dní od začiatku Úrokového obdobia do dňa príslušného výpočtu vydelení číslom 365 (tristo šesťdesiatpäť) alebo ak akákoľvek časť obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, spadá do priestupného roka, tak súčtu (i) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do priestupného roka, vydelení číslom 366 (tristo šesťdesiatšesť) a (ii) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do nepriestupného roka, vydelení číslom 365 (tristo šesťdesiatpäť).

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 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

Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Emisie alebo k odkúpeniu Emisie Emitentom a jej zániku, ako je uvedené nižšie, bude celková menovitá hodnota Emisie splatná jednorazovo [**Dátum konečnej splatnosti**] (ďalej len **Dátum konečnej splatnosti Emisie**).

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 článku 16.

13.2 Predčasné splatenie Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

[[**Predčasné splatenie Emisie z rozhodnutia Emitenta** – [Emitent je na základe svojho rozhodnutia oprávnený predčasne splatiť doteraz vydané a nesplatené k [**Dátum/Dátumy predčasného splatenia**] (ďalej len **Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta**).]

[[Okrem toho, ak] [Ak] nastane Udalosť významného spätného odkúpenia po Dátume emisie, Emitent je na základe svojho rozhodnutia oprávnený predčasne splatiť všetky (nie len niektoré) doteraz vydané a nesplatené Dlhopisy k [**Dátum/Dátumy predčasného splatenia**] (ďalej len **Dátum predčasnej splatnosti Emisie po Udalosti významného spätného odkúpenia**).

Udalosť významného spätného odkúpenia nastane, ak pred príslušným oznámením Dátumu predčasného splatenia Emitent alebo jeho spriaznená osoba, prípadne tretia osoba v ich mene, spätne odkúpila najmenej 75 % (slovom sedemdesiatpäť percent) z celkovej sumy menovitej hodnoty Dlhopisov vydaných v Dátum emisie (prípadne v ktorýkoľvek iný dátum emisie dlhopisov vydaných prostredníctvom tranží v rámci tej istej Emisie) a takto odkúpené Dlhopisy boli zrušené.]

Pokiaľ nie je uvedený konkrétny dátum, každý Dátum predčasnej splatnosti Emisie podľa tohto ustanovenia si za podmienky dodržania lehôt podľa nasledujúcej vety Emitent môže zvoliť podľa vlastného uváženia. Emitent je povinný takéto rozhodnutie oznámiť Majiteľom Dlhopisov v súlade s článkom 21. najskôr 60 (šesťdesiat) dní a najneskôr 30 (tridsať) dní pred príslušným Dátumom predčasnej splatnosti Emisie.

Oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti Dlhopisov podľa tohto ustanovenia je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta k predčasnému splateniu celej Emisie, vo vzťahu ku ktorej bolo toto oznámenie vykonané.

Emitent je povinný k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie podľa tohto ustanovenia vyplatiť každému Majiteľovi Dlhopisov (i) [**Percentuálna časť Menovitej hodnoty pri predčasnom splatení (v %)**] Menovitej hodnoty, (ii) prípadnú pomernú časť úrokového výnosu a (iii) ak je uvedený v Konečných podmienkach, mimoriadny výnos vo výške [**Výška mimoriadneho výnosu v %**]. Na takéto predčasné splatenie Emisie sa primerane použijú ustanovenia článku 12. a článku 14.]

alebo

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

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 predat'.

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 v príslušnej Mene. Výnos bude vyplácaný a Menovitá hodnota bude splatená Majiteľom Dlhopisov v súlade s Podmienkami danej Emisie a v súlade s daňovými, devízovými a inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými v čase vykonania príslušnej platby.

14.2 Dátum výplaty

Výplaty výnosov z Dlhopisov a splatenie Menovitej hodnoty 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 Emisie** alebo **Dátum predčasnej splatnosti Emisie** alebo každý z týchto dní tiež len **Dátum výplaty**).

Pracovný deň znamená akýkoľvek deň, kedy sú komerčné banky v meste [**Finančné centrum**] bežne otvorené pre vykonávanie obchodov a kedy je zároveň otvorený systém TARGET 2 (Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System) alebo jeho nástupnícky systém pre vysporiadanie transakcií, okrem soboty, nedele a akéhokoľvek iného dňa, ktorý sa považuje za deň pracovného pokoja v Slovenskej republike.

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.

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 na účely výplaty predčasného splatenia Dlhopisov (ďalej len **Rozhodný deň**).

Na účely určenia Oprávnenej osoby nebude Emitent ani Administrátor prihliadať 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.

Akákoľvek 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, (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 právnymi 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 **Prípad 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 Ručiteľské 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 1 000 000 EUR (slovom jeden milión 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 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 Ručiteľa 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 KAISTA

Akýkoľvek dlh spoločností zo Skupiny KAISTA (okrem Emitenta a Ručiteľa), 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 príslušných spoločností zo Skupiny KAISTA 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, povolená verejná preventívna 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 iných osôb zo Skupiny KAISTA v lehote 30 (slovom tridsať) Pracovných dní zložením čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote Nehnuteľností vo vlastníctve dotknutého Záložcu (pričom vo vzťahu k oceneniu takýchto Nehnuteľností sa na tieto účely analogicky použije ustanovenie bodov 9.7(a) a 9.7(b)).

(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 KAISTA v lehote 30 (slovom tridsať) Pracovných dní zložením čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote Nehnuteľností vo vlastníctve dotknutého Záložcu (pričom vo vzťahu k oceneniu takýchto Nehnuteľností sa na tieto účely analogicky použije ustanovenie bodov 9.7(a) a 9.7(b)).

(h) Zmena ovládania

Akákoľvek osoba (alebo skupina osôb konajúcich v zhode) iná než Ručiteľ 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 KAISTA prestane vykonávať ako predmet činnosti [výstavbu a/alebo správu (prenájom) nehnuteľností na komerčnej báze].

(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 akejkolvek 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 exekúcií, resp. inému podobnému právnomu konaniu, na akúkoľvek časť majetku, aktív alebo výnosov Emitenta alebo Ručiteľa alebo voči akejkolvek časti majetku, aktív alebo výnosov Emitenta alebo 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 akejkolvek inej mene), a nedôjde k jeho zastaveniu do 60 (slovom šesťdesiat) Pracovných dní;
- (ii) Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, výkonu rozhodnutia alebo exekúcií, resp. inému podobnému právnomu konaniu na akúkoľvek z Nehnuteľností a nedôjde k jeho zastaveniu do 60 (slovom šesťdesiat) 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 na tieto účely analogicky použije ustanovenie bodov 9.7(a) a 9.7(b)) alebo nezriadi záložné právo na Náhradné Nehnuteľnosti alebo Dopĺňané Nehnuteľnosti v zodpovedajúcej hodnote, pričom bod 9.7 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 nepĺnenia záväzkov nie je potenciálne obmedzenie vymožitelnosti 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 alebo Dopĺňané Nehnuteľnosti v zodpovedajúcej hodnote, pri ktorom sa bod 9.7 použije primerane. Zmena Zabezpečenia vykonaná v súlade s Podmienkami nepredstavuje Prípado nepĺnenia záväzkov;
- (ii) Emitent, Ručiteľ alebo Záložca namietne neplatnosť či neúčinnosť Zabezpečenia, vrátane Zabezpečenia záložným právom v prospech Agentu pre zabezpečenie alebo akejkolvek 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 alebo Dopĺňané Nehnuteľnosti v zodpovedajúcej hodnote, pri ktorom sa bod 9.7 použije primerane.

(o) Neplnenie limitu financovania tretích osôb

Akákoľvek spoločnosť zo Skupiny KAISTA sa priamo alebo nepriamo stane veriteľom z dlhového financovania alebo inak poskytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísaním alebo kúpou dlhopisov,

atď.) akejkolvek osobe mimo Skupiny KAISTA, ktorého hodnota v súhrne prevyšuje/prevyšší 1 000 0000 EUR (slovom jeden milión eur) v priebehu jedného kalendárneho roka.

(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 pretrvávajúť 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, s cieľom 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 záväzok 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 článku 16. sa inak primerane použijú ustanovenia článku 14.

17. **Premlčanie**

Akékoľvek práva vyplývajúce z Dlhopisu sa premlčujú 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 pätnásť) 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 **Kotačný agent**

Činnosť Kotačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na príslušný regulovaný trh bude pre Emitenta vykonávať Slovenská sporiteľňa (ďalej len **Kotačný agent**). Emitent prostredníctvom Kotačného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na regulovaný voľný trh Burzy. Kotačný 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 Kotačného agenta.

18.6 **Zmeny a vzdanie sa nárokov**

Emitent a Administrátor sa môžu bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov dohodnúť na (a) akejkoľvek zmene ktoréhokoľvek ustanovenia Zmluvy s administrátorom, pokiaľ ide výlučne o zmenu formálnu, vedľajšej alebo technickej povahy alebo ak je uskutočnená na účely opravy zrejmého omylu, alebo vyžadovaná zmenami v právnych predpisoch a (b) akejkoľvek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokoľvek 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 **Iniciovanie 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 článku 5. ku dňu podpisania 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 zvolať Schôdzu kedykoľvek a je povinný bez zbytočného odkladu zvolať 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 desať) 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 Prípad 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 článku 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 článku 5. okrem akejkoľvek osoby zo Skupiny KAISTA, 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 odseku (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 odseku (ii) vyššie príslušnému spoločníkovi alebo členovi právnickej osoby, (C) porovnateľný s vplyvom zodpovedajúcim podielu podľa odseku (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 akíkoľvek iní členovia štatutárneho, dozorného, kontrolného alebo riadiaceho orgánu Emitenta a/alebo Administrátora, iní zástupcovia Administrátora, notár a hostia prizvaní Emitentom a/alebo Administrátorom, resp. akékoľvek iné osoby, ktorých účasť na Schôdzi bola odsúhlasená Emitentom a Administrátorom.

20.5 Priebeh 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 akákoľvek osoba zo Skupiny KAISTA, spoločník/spoločníci a/alebo akcionár/akcionári Emitenta, Ručiteľa, Záložcu, Kontrolovaná osoba Emitenta, Kontrolovaná osoba Ručiteľa, Kontrolovaná osoba Záložcu alebo akákoľvek 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 odseku (i) vyššie; a

- (iv) aj bez súhlasu Emitenta o určení postupu pri konflikte záujmov Agenta 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 odsekov (i) a (iii) vyššie, na prijatie ktorých je potrebný súhlas dvoj tretinovej väčšiny hlasov prítomných Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi.

Pre odstránenie pochybností, ak Schôdza rozhodne podľa odseku (iv) vyššie o takom postupe pri konflikte záujmov Agenta 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 Agenta 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 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 nesplatenej 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 článku 21., že na Majiteľa Dlhopisov, ktorý takúto žiadosť u Emitenta riadne uplatnil v súlade so Zákom 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 odseku (a) vyššie uplynutím 60 (slovom šesťdesiat) minút po čase určenom pre začiatok konania Schôdze. Emitent je v takom prípade povinný zavolať náhradnú Schôdzu tak, aby sa konala najskôr po 2 (slovom dva) týždňoch a najneskôr do 6 (slovom šesť) týždňov odo dňa, na ktorý bola pôvodná Schôdza zvolaná. Konanie náhradnej Schôdze sa oznámi spôsobom uvedeným v bode 20.3. Nová Schôdza sa uznáva a rozhoduje za rovnakých podmienok a rovnakým spôsobom ako rozpuštená 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 Základný 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 článku 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:

YIT SK KAISTA s. r. o.

Svätoplukova II. 18892/2 A

821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov

Slovenská republika

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

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 na pohľadávky z LTV účtu sa bude riadiť a interpretovať v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, Záložné právo k príslušným Nehnuteľnostiam sa budú riadiť a interpretovať v súlade s právnymi predpismi Relevantného štátu.

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.

15. PONUKA

Táto časť Základného prospektu obsahuje niektoré informácie uvedené v hranatých zátvorkách, v ktorých nie sú doplnené konkrétne údaje, alebo ktoré obsahujú len všeobecný popis (resp. ich všeobecné zásady alebo alternatívy). Tieto, v čase vyhotovenia Základného prospektu neznáme údaje, ktoré sa týkajú ponuky Dlhopisov, stanoví Emitent pre jednotlivé emisie Dlhopisov v Konečných podmienkach, ktoré budú vypracované a zverejnené vo forme uvedenej v článku 16. označenom ako Formulár Konečných podmienok.

15.1 PODMIENKY PONUKY

- (i) V rámci primárneho predaja (upísania) prvej Emisie, ktorá bude vydaná v rámci Programu bude činnosti spojené s vydaním a upisovaním tejto Emisie zabezpečovať Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, LEI: 549300S2T3FWVWXWJ89, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 601/B) (ďalej len **Vedúci manažér**), s ktorým bude dohodnuté upisovanie prvej Emisie bez pevného záväzku na základe Zmluvy s Vedúcim manažérom, pričom si Emitent vyhradzuje právo menovať v tejto súvislosti ďalšieho Vedúceho (spolu) manažéra. V rámci primárneho predaja (upísania) nasledujúcich Emisií vydaných v rámci Programu [bude/budú] činnosti spojené s vydaním a upisovaním Dlhopisov zabezpečovať [[**Vedúci manažér**] [a/alebo] [**Vedúci spolumanažéri**]], v každom prípade na základe dokumentu [**Zmluva o upísaní alebo umiestnení Dlhopisov**].
- (ii) Dlhopisy budú ponúkané [**Typ ponuky** – [verejnou ponukou v Slovenskej republike] alebo [ponukou, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt]].
- (iii) [**Ponuka je určená** – [fyzickým osobám] alebo [právnickými osobami] alebo [fyzickým a právnickým osobami] alebo [kvalifikovaným investorom] alebo [obmedzenému okruhu osôb, a to menej ako 150 (stopäťdesiat) fyzickým osobám alebo právnickým osobám, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi]] od [**Dátum začiatku ponuky**] a končiac dňom [**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 [**Dátum ukončenia predĺženej ponuky**] alebo (ii) ponuku ukončiť. (ďalej len **Ponuka**).
- (iv) Emisný kurz Dlhopisov je stanovený ako [**Emisný kurz**] z Menovitej hodnoty Dlhopisov (ďalej len **Emisný kurz**).
- (v) [**Informácia o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV)**]
- (vi) [**Výnos do splatnosti**]
- (vii) [**Odhadovaný čistý výnos z Emisie**]
- (viii) [**Odhadovaná výška provízií za upísanie alebo umiestnenie**]
- (ix) [**Informácie týkajúce sa vydávania po tranžiach**]
- (x) **Podmienky verejnej ponuky**¹
 - [**Minimálna a maximálna výška objednávky**]
 - [**Informácia o poplatkoch účtovaných investorom**]
 - [**Spôsob uspokojovania objednávok** – [Investori do Dlhopisov budú uspokojovaní podľa času prijatia ich objednávok, pričom po naplnení Celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené.] alebo [**Opis spôsobu uspokojovania objednávok**]]
 - [**Právo odmietnuť objednávky** – [Emitent si vyhradzuje právo odmietnuť všetky ponuky a Dlhopisy nevydať, ak celková výška objednávok investorov počas Ponukového obdobia nedosiahne aspoň [**Hraničný počet kusov Dlhopisov pre odmietnutie objednávok**]; Emitent je oprávnený uplatniť toto právo najneskôr do [**Hraničný čas pre odmietnutie objednávok**] a zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti v daný deň v osobitných častiach webového sídla Emitenta a bez zbytočného odkladu prostredníctvom Administrátora zabezpečiť zverejnenie v Určenej prevádzkarni.] alebo [Emitent si nevyhradzuje právo odmietnuť objednávky.]]

¹ Nasledovné informačné položky a ustanovenia budú relevantné len ak sa Dlhopisy danej Emisie budú ponúkať v rámci verejnej ponuky, na ktorú sa vzťahuje povinnosť zverejniť prospekt.

(xi) [Podmienky ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt]²

15.2 VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE TÝKAJÚCE SA PONUKY

- (i) Podmienkou účasti investora na Ponuke je (i) poskytnutie všetkých potrebných údajov, dokladov a vyhlásení, ktoré sú potrebné na účely identifikácie (overenia totožnosti) investora alebo zistenia vlastníctva prostriedkov použitých na obchod v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov, (ii) že investor musí mať najneskôr v čase prijatia objednávky zriadený a vedený účet majiteľa v Centrálnom depozitári alebo u člena Centrálného depozitára, alebo ktorý má zriadený a vedený evidenčný účet osobou, ktorej Centrálny depozitár vedie držiteľský účet, ak tieto Dlhopisy je možné evidovať na takomto držiteľskom účte a (iii) splnenie ďalších zmluvných podmienok Vedúceho manažéra a/alebo príslušného Vedúceho spolumanažéra.
- (ii) Neexistujú žiadne subjekty, ktoré majú pevný záväzok konať ako sprostredkovatelia v sekundárnom obchodovaní a/alebo poskytujúci likviditu prostredníctvom nákupných a predajných cenových ponúk. Vo vzťahu k Dlhopisom neexistujú žiadne predkupné práva ani práva na prednostné upísanie.
- (iii) Príslušné objednávky a zmluvy budú investorom k dispozícii na vybraných obchodných miestach Vedúceho manažéra a/alebo príslušných Vedúcich spolumanažérov. Spôsob, ktorým bude investorovi oznámené množstvo ním upísaných Dlhopisov, bude obsiahnutý v príslušnej zmluve a/alebo objednávke, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovaný voľný trh Burzy. Výsledky vydania Dlhopisov budú zverejnené v osobitných častiach webového sídla Emitenta bez zbytočného odkladu po skončení Ponuky.
- (iv) 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 zadávaných do Dátumu ukončenia ponuky najneskôr jeden týždeň odo dňa Dátumu ukončenia ponuky alebo (B) pre prípad objednávok zadávaných do Dátumu ukončenia predĺženej ponuky 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 Dátumu ukončenia predĺženej ponuky.;
- (v) Dlhopisy budú pripísané na príslušné účty prvých Majiteľov Dlhopisov na základe pokynu Vedúceho manažéra a/alebo príslušného Vedúceho spolumanažéra bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu Dlhopisov a splnení ostatných podmienok uvedených vyššie najneskôr v deň Dátumu emisie. Za účelom úspešného vysporiadania musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Vedúceho manažéra a/alebo príslušného Vedúceho spolumanažéra.
- (vi) Emisia sa bude považovať za úspešne upísanú upísaním celkovej menovitej hodnoty Emisie alebo uplynutím Dátumu ukončenia ponuky alebo Dátumu ukončenia predĺženej ponuky, a to aj napriek tomu, že celková menovitá hodnota Emisie nebude upísaná v celom objeme.
- (vii) V prípade zrušenia objednávky budú investorovi všetky finančné čiastky určené na nákup Dlhopisov bezodkladne vrátené.
- (viii) Emitent si tiež vyhradzuje právo ponuku po jej začatí navýšiť. Takáto zmena nepredstavuje podstatnú zmenu Podmienok ani zmenu náležitostí Dlhopisov podľa Zákona o dlhopisoch. Emitent o prípadnom navýšení ponuky Dlhopisov bude informovať vydaním nových Konečných podmienok, ktoré budú totožné s pôvodnými Konečnými podmienkami vo všetkých ohľadoch s výnimkou výšky ponuky (objemu a počtu Dlhopisov).

15.3 DODATOČNÉ INFORMÁCIE

(i) Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov

Emitent vymenoval Slovenskú sporiteľňu, a.s. za Aranžéra Programu, Vedúceho manažéra, Kótačného agenta, Administrátora a Agentu pre výpočty v súvislosti s Dlhopismi.

2 Táto informačná položka bude relevantná len ak sa Dlhopisy danej Emisie budú ponúkať v rámci ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt.

Emitent pri príprave Programu využil služby spoločnosti HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátska kancelária, so sídlom: Žižkova 7803/9, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré mesto, ako svojho právneho poradcu.

Aranžér pri príprave Programu využil služby spoločnosti Dentons Europe CS LLP, organizačná zložka, so sídlom Bottova 2A, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré mesto, Slovenská republika, ako svojho právneho poradcu.

[Informácia o ďalších poradcoch]

(ii) Finanční sprostredkovatelia

Emitent neudeľuje finančným sprostredkovateľom súhlas s použitím Základného prospektu na následný ďalší predaj Dlhopisov alebo na konečné umiestnenie Dlhopisov.

(iii) Záujem fyzických a právnických osôb zúčastnených na Emisii

Konflikt záujmov Vedúceho manažéra

Pri ponuke prvej Emisie vydanej v rámci Programu môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúceho manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra zabezpečiť predaj tejto prvej Emisie v zmysle zmluvy o umiestnení dlhopisov bez pevného záväzku uzatvorenej medzi Emitentom a Vedúcim manažérom 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. Obdobný konflikt záujmov sa môže vyskytnúť aj v prípade akejkoľvek nasledovnej Emisie vydanej v rámci Programu, pokiaľ Vedúci manažér bude Emitentovi poskytovať služby spojené s vydaním a upisovaním týchto nasledujúcich Emisií.

Konflikt záujmov existuje tiež v súvislosti s jednotlivými Emisiami vydávanými v rámci Programu, pokiaľ Vedúci manažér bude Emitentovi poskytovať služby spojené s vydaním a upisovaním týchto Emisií a úverovým financovaním, ktoré Vedúci manažér poskytol Emitentovi ako banka.

Vedúci manažér môže v rámci svojich bežných činností poskytovať Emitentovi alebo ďalším spoločnostiam zo Skupiny KAISTA rôzne bankové služby, vrátane úverového financovania, čo môže takisto vytvárať pre Vedúceho manažéra konflikt záujmov.

[Opis iných záujmov]

[Stabilizačný manažér – [V súvislosti s emisiou Dlhopisov nevykonáva funkciu Stabilizačného manažéra žiadny subjekt.] alebo **[Stabilizačný manažér]**

(iv) Dôvod ponuky a účel použitia prostriedkov z Emisie

Čistý výnos z emisií Dlhopisov bude použitý na financovanie Projektu YIT LUMO, prípadne iných projektov v rámci Skupiny KAISTA prostredníctvom vnútro-skupinových pôžičiek, resp. úverov a na všeobecné korporátne účely Skupiny KAISTA. Uvedený účel použitia prostriedkov je zároveň dôvodom ponuky danej emisie Dlhopisov.

(v) Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov

[Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov]

(vi) Rating Emitenta, Ručiteľa a Dlhopisov

Emitentovi, Ručiteľovi ani Dlhopisom nebol pridelený žiaden rating, ani sa pridelenie akéhokoľvek ratingu nepredpokladá.

(vii) Stabilizácia

Ak je vo vzťahu k emisii Dlhopisov ustanovený Stabilizačný manažér, táto osoba alebo osoby konajúce v jej mene, môžu vykonať stabilizačné transakcie (nákupy alebo predaje) vo vzťahu k Dlhopisom zamerané na podporu trhovej ceny Dlhopisov na úrovni vyššej, než by inak mohla prevládať bez vykonania týchto transakcií. **Neexistuje však žiadna záruka, že Stabilizačný manažér alebo akákoľvek iná osoba podnikne stabilizačné transakcie.** Stabilizačné transakcie môžu byť vykonané odo dňa primeraného zverejnenia podmienok ponuky danej emisie Dlhopisov a skončí podľa toho, čo nastane skôr – buď najneskôr 30 (tridsať) kalendárnych dní odo dňa vydania a vysporiadania emisie Dlhopisov (teda keď Emitent získal výnosy z emisie) alebo najneskôr 60 (šesťdesiat) kalendárnych dní odo dňa pridelenia Dlhopisov jednotlivým investorom podľa ich objednávok. Akékoľvek prípadné stabilizačné transakcie budú vykonané len podľa požiadaviek príslušných právnych predpisov.

16. FORMULÁR KONEČNÝCH PODMIENOK

Nižšie je uvedený formulár Konečných podmienok, ktoré budú vyhotovené pre každú emisiu Dlhopisov, ktorá bude vydaná na základe Základného prospektu v rámci Programu, s doplnením konkrétnych údajov týkajúcich sa predmetnej emisie Dlhopisov. Konečné podmienky budú vypracované a zverejnené pre každú jednotlivú emisiu Dlhopisov vydávanú v rámci Programu pred začiatkom vydávania Dlhopisov.

Symbolom [•] sú označené tie časti Konečných podmienok, ktoré budú doplnené. Ak je pri danej informačnej položke uvedené (*výber alternatívy z Podmienok*) znamená to, že daný údaj je uvedený v Podmienkach pri príslušnej informačnej položke vo viacerých variantoch a v Konečných podmienkach bude uvedený iba taký variant alebo varianty ako je relevantné pre danú emisiu.

Informácie o prípadnom Dodatku k Základnému prospektu, ktoré sú nižšie uvedené v hranatých zátvorkách, budú v príslušných Konečných podmienkach uvedené len v prípade, ak bude vyhotovený príslušný Dodatok k Základnému prospektu.

[formulár Konečných podmienok je uvedený na nasledujúcej strane]

KONEČNÉ PODMIENKY

[Dátum]

[LOGO]

[●]

Celkový objem Emisie: [●]

Názov Dlhopisov: [●]

vydávané v rámci Programu vydávania dlhopisov podľa Základného prospektu zo dňa [●] 2026

Emisný kurz: [●]

ISIN: [●]

Tieto Konečné podmienky, ktoré boli pripravené podľa 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**), sa musia posudzovať a vykladať v spojení so základným prospektom (ďalej len **Základný prospekt**) pre program vydávania dlhopisov v objeme do 20 000 000 EUR (slovom dvadsať miliónov eur), ktoré bude priebežne alebo opakovane vydávať spoločnosť YIT SK KAISTA s. r. o., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 57 583 099, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 198617/B (ďalej len **Emitent**), a ktoré sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti KAISTA Holding s.r.o., so sídlom Generála Píky 430/26, 160 00 Praha 6, Dejvice, Česká republika, IČO: 238 90 207, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe, sp. zn.: C 434622, LEI: 097900CAKA0000324052 (ďalej len **Ručiteľ**) záložnými právami v zmysle Základného prospektu, a tiež s akýmkoľvek jeho dodatkom s cieľom získať všetky relevantné informácie. Konečné podmienky, vrátane použitých definovaných pojmov, sa musia čítať spolu s Podmienkami uvedenými v Základnom prospekte. Rizikové faktory súvisiace s Emitentom a Dlhopismi sú uvedené v článku 2. *Rizikové faktory*.

Základný prospekt a prípadné Dodatky k Základnému prospektu sú prístupné v elektronickej forme v osobitných častiach webového sídla Emitenta: <https://www.yit.cz/lumo>. Informácie o Emitentovi, Dlhopisoch a ich ponuke sú úplné len na základe kombinácie týchto Konečných podmienok a Základného prospektu [a príslušného/príslušných Dodatku/Dodatkov k Základnému prospektu]. [Súhrn Emisie je priložený k týmto Konečným podmienkam.]

[Základný prospekt schválila Národná banka Slovenska právoplatným rozhodnutím [●] zo dňa [●]. [Dodatok č. [●] schválila Národná banka Slovenska právoplatným rozhodnutím [●] zo dňa [●].]

Ak sú Konečné podmienky preložené do iného jazyka, v prípade výkladových sporov je rozhodujúce znenie v slovenskom jazyku.

[MiFID II riadenie produktu / Cieľový trh len oprávnené protistrany a profesionálni klienti]

Výhradne na účely vlastného schvaľovacieho procesu, Vedúci [manažér][spolupanažéri] preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom [dospel][dospeli] k záveru, že: (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú výhradne oprávnené protistrany a profesionálni 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**) [**Určenie ďalších kritérií cieľového trhu**] a (ii) pri distribúcii Dlhopisov oprávneným protistranám a profesionálnym klientom sú prípustné všetky distribučné kanály. [**Určenie negatívneho cieľového trhu, ak existuje**] Akákoľvek osoba následne ponúkajúca, predávajúca alebo odporúčajúca Dlhopisy (ako **Distribútor**) by mala zobrať do úvahy preskúmanie cieľového trhu tvorcom produktu, avšak 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 [každým] tvorcom trhu) a určenie vhodných distribučných kanálov.]

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

Výhradne na účely vlastného schvaľovacieho procesu, Vedúci [manažér][spolupanažéri] preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom [dospel][dospeli] k záveru, že: (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany, profesionálni klienti a 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**) [*Určenie ďalších kritérií cieľového trhu*] [a (ii) pri distribúcii Dlhopisov sú prípustné všetky distribučné kanály, a to prostredníctvom [investičného poradenstva][.] [a] [riadenia portfólia][.] [a] [predaja bez poradenstva] [a] [len vykonania služby] [.] (ii) pri distribúcii Dlhopisov oprávneným protistranám a profesionálnym klientom sú prípustné všetky distribučné kanály a (iii) pri distribúcii Dlhopisov retailovým klientom sú prípustné všetky distribučné kanály, a to prostredníctvom [investičného poradenstva][.] [a] [riadenia portfólia][.] [a] [predaja bez poradenstva] [a] [len vykonania služby]. [*Určenie negatívneho cieľového trhu, ak existuje*] Akákoľvek osoba následne ponúkajúca, predávajúca alebo odporúčajúca Dlhopisy (**Distribútor**) by mala zobrať do úvahy preskúmanie cieľového trhu tvorcom produktu, avšak 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.]

[MIFIR riadenie produktu vo Veľkej Británii / Cieľový trh oprávnené protistrany, profesionálni klienti a retailoví klienti

Výhradne na účely vlastného schvaľovacieho procesu Vedúci [manažér][spolupredávajúci] preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom [dospel][dospeli] k záveru, že: (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany v zmysle FCA Handbook Conduct of Business Sourcebook (**COBS**), profesionálni klienti v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady 600/2014 z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi v platnom znení (ďalej len **MIFIR**), ktoré je súčasťou národného práva Veľkej Británie na základe právneho predpisu EÚ o odchode Veľkej Británie z EÚ z roku 2018 (ďalej len **EUWA**), kvalifikovaní investori podľa definície v odseku 15 prílohy 1 k Nariadeniam o verejných ponukách a prijatiach na obchodovanie z roku 2024 (*Public Offers and Admissions to Trading Regulations 2024*), platného vo Veľkej Británii a retailoví klienti, ktorými sa na účely tohto odseku vo vzťahu k Veľkej Británii rozumejú osoby, ktoré nie sú profesionálnym klientom alebo kvalifikovaným investorom [*Určenie ďalších kritérií cieľového trhu*] [a (ii) pri distribúcii Dlhopisov sú prípustné všetky distribučné kanály, a to prostredníctvom [investičného poradenstva][.] [a] [riadenia portfólia][.] [a] [predaja bez poradenstva] [a] [len vykonania služby] [.] (ii) pri distribúcii Dlhopisov oprávneným protistranám a profesionálnym klientom sú prípustné všetky distribučné kanály a (iii) pri distribúcii Dlhopisov retailovým klientom sú prípustné všetky distribučné kanály, a to prostredníctvom [investičného poradenstva][.] [a] [riadenia portfólia][.] [a] [predaja bez poradenstva] [a] [len vykonania služby]. [*Určenie negatívneho cieľového trhu, ak existuje*] Akákoľvek osoba následne ponúkajúca, predávajúca alebo odporúčajúca Dlhopisy (**Distribútor**) by mala zobrať do úvahy preskúmanie cieľového trhu tvorcom produktu, avšak Distribútor je, v zmysle pravidiel FCA Handbook Product Intervention and Product Governance Sourcebook (ďalej len **Pravidlá MIFIR riadenia produktu vo Veľkej Británii**), 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.]

[Zákaz predaja retailovým investorom v Európskom hospodárskom priestore

Dlhopisy nie sú určené na ponuku, predaj alebo sprístupnenie iným spôsobom a nemali by byť ponúkané, predávané alebo iným spôsobom sprístupnené akémukoľvek retailovému klientovi (investorovi) v ktoromkoľvek členskom štáte Európskeho hospodárskeho priestoru (**EHP**). Preto nebol vyhotovený žiaden dokument s kľúčovými informáciami vyžadovaný v zmysle Nariadenia (EÚ) 1286/2014, v znení zmien a doplnení (**Nariadenie PRIIPs**) vo vzťahu k ponuke alebo predaju Dlhopisov alebo inom ich sprístupnení retailovým investorom v EHP, takže ponuka alebo predaj Dlhopisov alebo akékoľvek iné ich sprístupnenie retailovým klientom by bolo nezákonné v zmysle Nariadenia PRIIPs. Na tieto účely pojem retailový investor znamená osobu, ktorá je jednou (alebo viacerými) z nasledujúcich: (i) retailový klient, tak ako je definovaný v bode 11 článku 4 ods. 1 smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi v znení zmien a doplnení (**MiFID II**); (ii) zákazník v zmysle smernice EÚ 2016/97, v znení zmien a doplnení, ak by zákazník nespĺňal podmienky na označenie profesionálneho klienta tak ako je definované v bode 10 článku 4 ods. 1 MiFID II; alebo (iii) nie kvalifikovaný investor tak, ako je definovaný v Nariadení o prospekte.]

[Zákaz predaja retailovým investorom vo Veľkej Británii

Dlhopisy nie sú určené na ponuku, predaj alebo sprístupnenie iným spôsobom a nemali by byť ponúkané, predávané alebo iným spôsobom sprístupnené akémukoľvek neprofesionálnemu klientovi (investorovi) vo Veľkej Británii. Na tieto účely pojem retailový investor znamená osobu, ktorá nie je jednou (alebo viacerými) z nasledujúcich: (i) profesionálny klient v zmysle bodu 8 odseku 1, článku 2 zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady 600/2014 z 15. mája 2014, ktoré je súčasťou národného práva Veľkej Británie na základe právneho predpisu EÚ o odchode Veľkej Británie z EÚ z roku 2018 (ďalej len **EUWA**) alebo (ii) kvalifikovaný investor podľa definície v odseku 15 prílohy 1 k Nariadeniam o verejných ponukách a prijatiach na obchodovanie z roku 2024 (*Public Offers and Admissions to Trading Regulations 2024*), platného vo Veľkej Británii. V dôsledku toho nebol vypracovaný žiadny dokument s kľúčovými informáciami, ktorý vyžaduje nariadenie (EÚ) č. 1286/2014, v znení, v akom je toto nariadenie súčasťou právneho poriadku Veľkej Británie na základe EUWA (ďalej len **Nariadenie PRIIPs Veľkej Británie**) pre ponuku alebo predaj Dlhopisov alebo ich iné sprístupnenie retailovým investorom vo Veľkej Británii a preto ponúkание alebo predaj Dlhopisov alebo ich iné sprístupnenie akémukoľvek retailovému investorovi vo Veľkej Británii môže byť podľa Nariadenia PRIIPs Veľkej Británie nezákonné.]

ČASŤ A: USTANOVENIA DOPLŇUJÚCE PODMIENKY DLHOPISOV

Táto časť Konečných podmienok spolu s bodmi 1. až 13. článku 14. Podmienky Dlhopisov nahrádza emisné podmienky príslušnej emisie Dlhopisov.

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

Názov:	[●]
ISIN:	[●]
FISN:	[●]
CFI:	[●]
Celkový objem Emisie:	[●]
Dátum Emisie:	[●]

3. Podoba, forma a menovitá hodnota Dlhopisov

Mena:	[●]
Menovitá hodnota:	[●]

9. Zabezpečenie Dlhopisov

Kataster/Register:	[●]
Opis Nehnuteľností:	[●]
Vlastník/Vlastníci Nehnuteľností:	[●]
Opis Ocenenia:	[●]
Výška Ocenenia:	[●]
Povolené záložné právo na Pôvodné Nehnuteľnosti:	[●]
Opis Dopĺňaných Nehnuteľností:	[●]
Vlastník/Vlastníci Dopĺňaných Nehnuteľností:	[●]
Povolené záložné právo na Dopĺňané Nehnuteľnosti:	[●]
Opis Ocenenia Dopĺňaných Nehnuteľností:	[●]
Výška Ocenenia Dopĺňaných Nehnuteľností:	[●]

12. Úrokový výnos

Určenie úrokového výnosu:	[●]
Úroková sadzba alebo Referenčná sadzba a Marža:	[●]
Lehota stanovenia Referenčnej sadzby:	[●]
Frekvencia výplaty úrokových výnosov:	[●]

Dátum vyplácania úrokových výnosov:	[●]
Prvý dátum výplaty úrokových výnosov:	[●]
Zobrazovacia stránka:	[●]
Konvenčia:	[●]

13. Splatenie a odkúpenie

Dátum konečnej splatnosti:	[●]
Predčasné splatenie Emisie z rozhodnutia Emitenta:	<i>Výber alternatívy:</i> [Emitent je na základe svojho rozhodnutia oprávnený predčasne splatiť všetky (nie len niektoré) doteraz vydané a nesplatené Dlhopisy k [Dátum/Dátumy predčasného splatenia] (ďalej len Dátum predčasnej splatnosti Emisie z rozhodnutia Emitenta).] [[Okrem toho, ak] [Ak] nastane Udalosť významného spätného odkúpenia po Dátume emisie, Emitent je na základe svojho rozhodnutia oprávnený predčasne splatiť všetky (nie len niektoré) doteraz vydané a nesplatené Dlhopisy k [Dátum/Dátumy predčasného splatenia] (ďalej len Dátum predčasnej splatnosti Emisie po Udalosti významného spätného odkúpenia). Udalosť významného spätného odkúpenia nastane, ak pred príslušným oznámením Dátumu predčasného splatenia Emitent alebo jeho spriaznená osoba, prípadne tretia osoba v ich mene, spätne odkúpila najmenej 75 % (slovom sedemdesiatpäť percent) z celkovej sumy menovitej hodnoty Dlhopisov vydaných v Dátume emisie (prípadne v ktorýkoľvek iný dátum emisie dlhopisov vydaných prostredníctvom tranží v rámci tej istej Emisie) a takto odkúpené Dlhopisy boli zrušené.] Pokiaľ nie je uvedený konkrétny dátum, každý Dátum predčasnej splatnosti Emisie podľa tohto ustanovenia si za podmienky dodržania lehôt podľa nasledujúcej vety Emitent môže zvoliť podľa vlastného uváženia. Emitent je povinný takéto rozhodnutie oznámiť Majiteľom Dlhopisov v súlade s článkom 21. najskôr 60 (šesťdesiat) dní a najneskôr 30 (tridsať) dní pred príslušným Dátumom predčasnej splatnosti Emisie. Oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti Dlhopisov podľa tohto ustanovenia je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta k predčasnému splateniu celej Emisie, vo vzťahu ku ktorej bolo toto oznámenie vykonané. Emitent je povinný k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie podľa tohto ustanovenia vyplatiť každému Majiteľovi Dlhopisov (i) [Percentuálna časť Menovitej hodnoty pri predčasnom splatení (v %)] Menovitej hodnoty, (ii) prípadnú pomernú časť úrokového výnosu a (iii) ak je uvedený v Konečných podmienkach, mimoriadny výnos vo výške [Výška mimoriadneho výnosu v %]. Na takéto predčasné splatenie Emisie sa primerane použijú ustanovenia článku 12. a článku 14.] <i>alebo</i> [Emitent nie je oprávnený na základe svojho rozhodnutia

	Dlhopisy predčasne splatiť.]
--	------------------------------

14. Platobné podmienky

Finančné centrum:	[●]
-------------------	-----

ČASŤ B: USTANOVENIA DOPLŇUJÚCE PODMIENKY PONUKY A DODATOČNÉ INFORMÁCIE

15.1 Podmienky ponuky

Vedúci manažér:	[●]
Vedúci spolumanažéri:	[●]
Zmluva o upísaní alebo umiestnení Dlhopisov:	[●]
Typ ponuky:	<i>Výber alternatív:</i> [verejnou ponukou v Slovenskej republike] alebo [ponukou, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt]
Ponuka je určená:	<i>Výber alternatív:</i> [fyzickým osobám] alebo [právnickými osobám] alebo [fyzickým a právnickým osobám] alebo [kvalifikovaným investorom] alebo [obmedzenému okruhu osôb, a to menej ako 150 (stopäťdesiat) fyzickým osobám alebo právnickým osobám, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi]
Dátum začiatku ponuky:	[●]
Dátum ukončenia ponuky:	[●]
Dátum ukončenia predĺženej ponuky:	[●]
Emisný kurz:	[●]
Informácia o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV):	[●]
Výnos do splatnosti:	[●]
Odhadovaný čistý výnos z Emisie:	[●]
Odhadovaná výška provízií za upísanie alebo umiestnenie:	[●]
Informácie týkajúce sa vydávania po tranžiach:	[●]
<i>Výber alternatív z Podmienok:</i>	
Podmienky Verejnej ponuky³	
Minimálna a maximálna výška objednávky:	[●]

³ Nasledovné informačné položky týkajúce sa Verejnej ponuky sa v Konečných podmienkach uvedú, len ak Dlhopisy danej Emisie budú ponúkané v rámci Verejnej ponuky.

Informácia o poplatkoch účtovaných investorom:	[●]
Spôsob uspokojovania objednávok:	<i>Výber alternatívy:</i> [Investori do Dlhopisov budú uspokojovaní podľa času prijatia ich objednávok, pričom po naplnení Celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené.] alebo [Opis spôsobu uspokojovania objednávok]
Právo odmietnuť objednávky:	<i>Výber alternatívy:</i> [Emitent si vyhradzuje právo všetky objednávky odmietnuť a Dlhopisy nevydať, ak celková výška objednávok investorov počas Ponukového obdobia nedosiahne aspoň [Hraničný počet kusov Dlhopisov pre odmietnutie objednávok]; Emitent je oprávnený uplatniť toto právo najneskôr do [Hraničný čas pre odmietnutie objednávok] a zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti v daný deň v osobitných častiach webového sídla Emitenta a bez zbytočného odkladu prostredníctvom Administrátora zabezpečiť zverejnenie v Určenej prevádzkarni.] alebo [Emitent si nevyhradzuje právo odmietnuť objednávky.]
Podmienky ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt ⁴	
Podmienky ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt:	[●]

15.3 Dodatočné informácie

Informácia o ďalších poradcoch:	[●]
Opis iných záujmov:	[●]
Stabilizačný manažér:	<i>Výber alternatívy:</i> [V súvislosti s emisiou Dlhopisov nevykonáva funkciu Stabilizačného manažéra žiadny subjekt.] alebo [Stabilizačný manažér]
Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov:	[●]

V Bratislave dňa [●].

[meno a priezvisko]
[konateľ]

[meno a priezvisko]
[konateľ]

⁴ Nasledovná informačná položka týkajúca sa ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt, sa v Konečných podmienkach uvedie, len ak sa Dlhopisy danej Emisie budú ponúkať v rámci ponuky, na ktorú sa nevzťahuje povinnosť zverejniť prospekt.

17. DÔVODY PONUKY A POUŽITIE VÝNOSOV

Čistý výnos z emisií Dlhopisov bude použitý na financovanie Projektu YIT LUMO, prípadne iných projektov v rámci Skupiny KAISTA prostredníctvom vnútro-skupinových pôžičiek, resp. úverov a na všeobecné korporátne účely Skupiny KAISTA. Uvedený účel použitia prostriedkov je zároveň dôvodom ponuky danej emisie Dlhopisov.

Prijatie na obchodovanie

Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy nepožiadala Emitent a ani nemieni požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na inom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze. Okrem Dlhopisov vydaných v rámci Programu Emitent nevydal žiadne dlhové cenné papiere prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

K dátumu vyhotovenia Základného prospektu sú v súlade so sadzobníkom burzových poplatkov Burzy náklady Emitenta spojené s prijatím 1 (jednej) Emisie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy približne 3 500 EUR.

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.

18. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

- (1) Dokumenty bezplatne prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://www.yit.cz/lumo> do doby splatenia príslušnej emisie Dlhopisov:
- (i) Základný prospekt a jeho aktualizácie prostredníctvom dodatku/dodatkov k Základnému prospektu (ďalej len **Dodatok/Dodatky k Základnému prospektu**);
 - (ii) príslušné Konečné podmienky vyhotovené k jednotlivej emisii Dlhopisov;
 - (iii) príslušný súhrn emisie (ak bude vyhotovený) k jednotlivej emisii Dlhopisov, ktorý bude priložený k príslušným Konečným podmienkam (ďalej len **Súhrn emisie**);
 - (iv) zakladateľská listina Emitenta;
 - (v) spoločenská zmluva Ručiteľa;
 - (vi) všetky účtovné závierky a kópie audítorských správ Emitenta a Ručiteľa obsiahnuté v Základnom prospekte;
 - (vii) oznamy pre Majiteľov Dlhopisov príslušnej emisie Dlhopisov; a
 - (viii) zápisnice zo Schôdzí Majiteľov Dlhopisov príslušnej emisie Dlhopisov.
- (2) Dokumenty, do písomnej formy ktorých je možné bezplatne nahliadnuť v pracovných dňoch od 9:00 do 16:00 v sídle Emitenta počas platnosti Základného 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 Základnom prospekte odkazuje.

Emitent bude v rozsahu stanovenom všeobecne záväznými právnymi predpismi zverejňovať správy o výsledkoch svojho hospodárenia a svojej finančnej situácii a plniť si ďalšie informačné povinnosti.

19. INFORMÁCIE OD TRETÍCH STRÁN, EXPERTOV, ZDROJE INFORMÁCIÍ

Štatistické a iné informácie

V článku 2. *Rizikové faktory* použil Emitent verejne dostupné informácie zverejnené na webovom sídle Štatistického úradu SR na adrese <https://slovak.statistics.sk/>. Emitent potvrdzuje, že informácie pochádzajúce od tretej strany boli presne reprodukované a podľa najlepšej vedomosti Emitenta neboli vynechané žiadne skutočnosti, kvôli ktorým by reprodukované informácie boli nepresné alebo zavádzajúce. Základný prospekt neobsahuje žiadne vyhlásenie alebo správu pripisovanú určitej osobe ako znalcovi.

Všeobecná povaha niektorých informácií

Informácie uvedené v článkoch 20. *Všeobecné informácie – bod (17) „Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi“* a 22. *Základný popis zdaňovania v Slovenskej republike* sú uvedené iba ako všeobecné a nie vyčerpávajúce informácie vychádzajúce zo stavu k dátumu vyhotovenia Základného prospektu a popisujú stav legislatívy v predmetných oblastiach. Potenciálni investori do Dlhopisov by sa mali spoliehať výhradne na vlastnú analýzu faktorov uvedených v týchto článkoch Základného 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.

Majitelia Dlhopisov vydávaných v rámci Programu, vrátane prípadných zahraničných investorov, sa osobitne upozorňujú na to, aby sa neustále informovali o všetkých zákonoch a ostatných právnych predpisoch v každom relevantnom štáte (vrátane právnych predpisov Slovenskej republiky) upravujúcich držbu Dlhopisov a ich predaj do zahraničia alebo nákup Dlhopisov zo zahraničia, ako aj akékoľvek iné transakcie s Dlhopismi, a aby tieto zákony a relevantné právne predpisy dodržiavali.

Informácie na webovom sídle Emitenta

Informácie uvedené na webovom sídle Emitenta netvoria súčasť Základného prospektu, s výnimkou prípadu, keď sú uvedené informácie do Základného prospektu zahrnuté prostredníctvom odkazu, a takéto informácie neboli skontrolované ani schválené NBS.

Rating Dlhopisov

Emitentovi, Ručiteľovi 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.

20. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

- (1) **Administrátor, Agent pre zabezpečenie, Kótačný agent a Agent pre výpočty.** Administrátorom, Agentom pre zabezpečenie, Kótačným agentom a Agentom pre výpočty je spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a.s.
- (2) **Aranžér.** Emitent vymenoval Slovenskú sporiteľňu, a.s. za aranžéra pre celý Program.
- (3) **ČÚS.** Pojem ČÚS (české účetní standardy), znamená všeobecne akceptované účtovné štandardy platné v Českej republike. Pokiaľ nie je uvedené inak, finančné údaje Ručiteľa vychádzajú z jeho účtovnej závierky zostavenej podľa ČÚS.
- (4) **Dodatok k Základnému prospektu.** Emitent vyhotoví dodatok k Základnému prospektu ak dôjde k významnému novému faktoru, významnej chybe alebo významnej nepresnosti týkajúcej sa informácií uvedených v Základnom prospekte, ktoré môžu mať vplyv na hodnotenie emitovaných cenných papierov a ktoré vzniknú alebo sa zistia v čase medzi schválením Základného prospektu a uzavretím ponukového obdobia alebo v čase, keď sa začína obchodovanie na regulovanom trhu, podľa toho, čo nastane neskôr.
- (5) **Jazyk Základného prospektu.** Základný prospekt bol vyhotovený a schválený NBS v slovenskom jazyku. Pokiaľ bude Základný prospekt preložený do iného jazyka, je v prípade výkladového rozporu medzi znením Základného prospektu v slovenskom jazyku a znením Základného prospektu v inom jazyku rozhodujúce znenie Základného prospektu v slovenskom jazyku.
- (6) **Komu sú určené informácie uvedené v Základnom prospekte.** Informácie uvedené v tomto Základnom prospekte sú určené (špecifické) retailovým, ako aj inštitucionálnym klientom (veľkoobchod).
- (7) **Kvalifikovaný investor.** Pojem „kvalifikovaný investor“ v akejkoľvek gramatickej tvare má v Základnom prospekte význam, aký mu prisudzuje článok 2 písm. e) Nariadenia o prospekte, na účely ponuky v Slovenskej republike a inom členskom štáte Európskej únie.
- (8) **Prehlásenie Emitenta.** Emitent neschválil vykonanie žiadneho iného vyhlásenia, ani poskytnutie akýchkoľvek iných informácií o Emitentovi alebo Dlhopisoch, než aké sú obsiahnuté v Základnom 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 Základného prospektu v ktorýkoľvek okamih neznamena, že informácie v ňom uvedené sú správne v ktoromkoľvek okamihu po dátume vyhotovenia Základného prospektu. Pokiaľ nie je uvedené inak, sú všetky informácie v Základnom prospekte uvedené k dátumu vyhotovenia Základného prospektu.
- (9) **Ručiteľské vyhlásenie.** Formulár Ručiteľského vyhlásenia za záväzky YIT SK KAISTA s. r. o. ako emitenta Dlhopisov, vydávaných v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov je uvedené v prílohe Základného prospektu.
- (10) **SAS.** Pojem SAS znamená všeobecne akceptované účtovné štandardy platné v Slovenskej republike Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta vychádzajú z jeho účtovnej závierky zostavenej podľa SAS.
- (11) **Súhlasy.** Pred vydaním Dlhopisov získali Emitent a Ručiteľ všetky potrebné súhlasy, rozhodnutia a schválenia v zmysle právnych predpisov Slovenskej republiky a tiež v zmysle interných predpisov Emitenta a Ručiteľa.
- (12) **Štatutárny audítor Emitenta.** Individuálnu účtovnú závierku Emitenta k 30. aprílu 2026, zostavenú v súlade so SAS, overila spoločnosť EP Consulting & Partner s. r. o., so sídlom Riečna 614, 900 41 Rovinka, Slovenská republika, IČO: 48 142 816, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 103819/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítov (SKAU) pod číslom licencie 402.
- (13) **Štatutárny audítor Ručiteľa.** Individuálnu účtovnú závierku Ručiteľa k 31. decembru 2025 zostavenú v súlade s ČÚS overila spoločnosť Ernst & Young Audit, s.r.o., so sídlom Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká Republika, IČO: 267 04 153, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe, sp. zn.: C 88504, zapísaná v zozname Komory audítov Českej republiky pod číslom licencie 401.
- (14) **Údaje overené audítormi.** Okrem údajov pochádzajúcich z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta a z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Ručiteľa sa v Základnom prospekte nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu. Žiadny audítor neoveril Základný prospekt ako celok.
- (15) **Vedúci spolumanažéri.** Emitent môže okrem Slovenskej sporiteľne, a.s. (ktorá vystupuje ako Vedúci manažér) vymenovať ďalšie finančné inštitúcie za Vedúcich spolumanažérov na konečné umiestnenie niektorých emisií Dlhopisov v Slovenskej republike, ako aj na území iných členských štátov EHP a Spojeného kráľovstva. Menovaní Vedúci spolumanažéri danej emisie budú uvedení v Konečných podmienkach.
- (16) **Výhľadové vyhlásenia.** Niektoré informácie v Základnom prospekte sa týkajú zámerov a plánov Emitenta, Ručiteľa alebo budúcich trendov, ktoré sa ich týkajú. Pri uvádzaní takýchto informácií pochádzajúcich z interných odhadov a analýz Emitent a Ručiteľ vynaložili všetku primeranú starostlivosť, avšak presnosť takýchto informácií Emitent and Ručiteľ nemôžu zaručiť. Akékoľvek predpoklady a výhľady týkajúce sa budúceho vývoja Emitenta,

Ručiteľ a, 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 a 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 Základnom prospekte a svoje investičné rozhodnutia založiť na výsledkoch takýchto samostatných analýz.

- (17) **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 k dátumu vyhotovenia Základného 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.*

Na 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 možnosť domáhať sa práv voči Emitentovi v konaní pred zahraničnými súdmi alebo podľa zahraničného práva.

V Slovenskej republike je priamo aplikovateľné 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 na 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.

- (18) **Výnos do splatnosti.** Výnos do splatnosti, ktorý bude uvedený v príslušných Konečných podmienkach príslušnej emisie Dlhopisov s fixnou úrokovou sadzbou sa vypočíta ako vnútorná miera výnosnosti príslušných Dlhopisov k Dátumu emisie. Vnútorná miera výnosnosti je definovaná ako diskontná sadzba, pri ktorej súčasná hodnota všetkých budúcich peňažných tokov z Dlhopisov je rovná počiatkovej investícii do nich. Ako už bolo uvedené vyššie, výnos do splatnosti sa vypočítava k Dátumu emisie na základe Emisného kurzu. Tento výpočet výnosu nemožno považovať za indikáciu skutočného budúceho výnosu z Dlhopisov.

21. UPOZORNENIA A OBMEDZENIA

- (1) **Dôležité upozornenia ohľadom spoľahlivosti a aktuálnosti údajov.** Emitent potvrdil Aranžérovi, že Základný prospekt obsahuje všetky informácie, ktoré sú (v rámci Programu, 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 Základnom prospekte sú čestné, resp. uskutočnené čestným spôsobom a nie sú zavádzajúce v žiadnom podstatnom ohľade; že v Základnom prospekte nie je opomenutá žiadna podstatná skutočnosť potrebná na to, aby takéto informácie, názory, predpovede alebo zámery (v súvislosti s Programom, 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 Programom, Emitentom, Ručiteľom, emisiou, ponukou alebo predajom Dlhopisov oprávnená poskytnúť akékoľvek informácie alebo urobiť akékoľvek vyjadrenie, ktoré nie je obsiahnuté v Základnom 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, Ručiteľom, Aranžérom alebo ktorýmkoľvek Vedúcim spolumanažérom.

Aranžér neschválil, resp. nezávisle neoveroval celý alebo časť Základného prospektu a neposkytuje žiadne vyhlásenie alebo záruku ani nepreberá akúkoľvek zodpovednosť za presnosť alebo úplnosť informácií obsiahnutých v Základnom prospekte. Poskytnutie Základného prospektu alebo akýchkoľvek Konečných podmienok, ani ponúkajú, predaj alebo doručenie akéhokoľvek Dlhopisu za žiadnych okolností neznamena ani neposkytuje záruku, že informácie obsiahnuté v Základnom prospekte sú pravdivé a presné po dátume Základného prospektu (resp. dátume jeho aktualizácie) alebo že nedošlo k žiadnej nepriaznivej zmene alebo akejkoľvek udalosti, ktorá by mohla zapríčiniť akúkoľvek nepriaznivú zmenu vo vyhliadkach alebo finančnej alebo obchodnej pozícii Emitenta od dátumu Základného prospektu (resp. dátumu jeho aktualizácie), alebo že akékoľvek iné informácie poskytnuté v súvislosti s Programom sú pravdivé a presné kedykoľvek po dátume, kedy boli poskytnuté.

Aranžér a Vedúci spolumanažéri nemajú žiadnu povinnosť skúmať finančnú situáciu alebo iné záležitosti Emitenta alebo Ručiteľa počas trvania Programu alebo poskytnúť poradenstvo akémukoľvek investorovi do Dlhopisov emitovaných v rámci Programu o akýchkoľvek informáciách, o ktorých sa dozvedel.

- (2) **Obmedzenia týkajúce sa šírenia Základného prospektu a ponuky Dlhopisov.** Rozširovanie Základného prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené právnymi predpismi. Základný prospekt bol schválený iba NBS na účely verejnej ponuky niektorých emisií 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 okrem Slovenskej republiky je preto možná iba v rozsahu v akom sa pre takú ponuku nepožaduje schválenie alebo notifikácia Základného 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 Základný prospekt do rúk, sú povinné oboznámiť sa so všetkými vyššie uvedenými obmedzeniami, ktoré sa na ne môžu vzťahovať, a takéto obmedzenia dodržiavať. Základný 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 Základný prospekt, vrátane prípadných Dodatkov k Základnému prospektu, jednotlivé Konečné podmienky 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 Základný prospekt alebo Dodatky k Základnému prospektu, jednotlivé Konečné podmienky alebo iný ponukový alebo propagačný materiál alebo informácie s Dlhopismi súvisiace budú zachytené v písomnej alebo elektronickej alebo inej nehmotnej podobe.

Ak sa to uvedie v Konečných podmienkach, Dlhopisy nie sú určené na ponuku, predaj alebo sprístupnenie iným spôsobom a nemali by byť ponúkané, predávané alebo iným spôsobom sprístupnené akémukoľvek neprofesionálnemu (retailovému) klientovi (investorovi) v ktoromkoľvek členskom štáte EHP alebo v Spojenom kráľovstve.

- (3) **Osobitné obmedzenia týkajúce sa MiFID II.** Konečné podmienky budú obsahovať základné údaje o analýze cieľového trhu pre Dlhopisy a vhodných distribučných kanáloch pre Dlhopisy. 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 však 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. Vedúci manažér a každý Vedúci spolumanažér bude zodpovedať ako tvorca produktu vždy len vo vzťahu k ponuke Dlhopisov, ktorú aj sám vykonáva.
- (4) **Samostatné posúdenie investormi.** Potenciálny investor do Dlhopisov si musí sám podľa svojich pomerov alebo v spolupráci so svojim poradcami určiť vhodnosť investície do Dlhopisov. Každý investor by mal predovšetkým:
- (a) mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, posúdenie výhod a rizík investície do Dlhopisov a zhodnotenie informácií obsiahnutých v Základnom prospekte a jeho prípadných dodatkoch (nech už sú tieto informácie uvedené vo vyššie uvedených dokumentoch priamo alebo odkazom);
 - (b) 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;
 - (c) mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká spojené s investíciami do Dlhopisov vrátane možného kolísania hodnoty Dlhopisov;
 - (d) úplne rozumieť Podmienkam, údajom uvedeným v Základnom prospekte a byť oboznámený so správaním, či vývojom akéhokoľvek príslušného ukazovateľa alebo finančného trhu;
 - (e) 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) **Správcovia referenčných hodnôt.** Úroky splatné ohľadom Dlhopisov s pohyblivou úrokovou sadzbou budú vypočítané s odkazom na Referenčné hodnoty ako napr. EURIBOR, ktoré budú špecifikované v príslušných Konečných podmienkach. K dátumu Základného prospektu sú správcovia používaných Referenčných hodnôt zapísaní v registri správcov ESMA podľa článku 36 Nariadenia o Referenčných hodnotách.
- (6) **Úplnosť Základného prospektu.** Základný prospekt musí byť čítaný spolu so všetkými Dodatkami k Základnému prospektu a dokumentmi a údajmi, ktoré sú do Základného prospektu zahrnuté prostredníctvom odkazov (pozri článok 5. *Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu*). Úplnú informáciu o Emitentovi, Ručiteľovi a Dlhopisoch je možné získať len kombináciou Základného prospektu (vrátane Dodatkov k Základnému prospektu a dokumentov a údajov zahrnutých prostredníctvom odkazov) a príslušných Konečných podmienok a príslušných Súhrnov emisií (ak budú vyhotovené).
- (7) **Zaokrúhľovanie.** Niektoré hodnoty uvedené v Základnom prospekte boli upravené zaokrúhlením. To okrem iného znamená, že hodnoty uvádzané pre rovnakú informačnú položku sa môžu na rôznych miestach mierne líšiť a hodnoty uvádzané ako súčet niektorých hodnôt nemusia byť aritmetickým súčtom hodnôt, z ktorých vychádzajú.
- (8) **Žiadne investičné odporúčanie.** Základný prospekt ani akékoľvek finančné informácie poskytnuté ohľadom Programu alebo emisie Dlhopisov neslúžia na poskytnutie základu pre kreditné alebo iné hodnotenie Emitenta, Ručiteľa alebo Dlhopisov. Základný prospekt ani žiadne Konečné podmienky nepredstavujú ponuku alebo výzvu na upisovanie alebo nákup akýchkoľvek Dlhopisov a nemajú byť považované za odporúčanie Emitenta, Ručiteľa Aranžéra prípadne Vedúcich spolumanažérov alebo ktoréhokoľvek z nich, aby akýkoľvek čitateľ Základného prospektu alebo Konečných podmienok upísal alebo kúpil akékoľvek Dlhopisy. Každý príjemca Základného prospektu alebo Konečných podmienok by mal vykonať vlastné preskúmanie a posúdenie podmienok (finančných alebo iných) Emitenta potrebných na uskutočnenie investičného rozhodnutia ohľadom Dlhopisov.

22. ZÁKLADNÝ POPIS ZDAŇOVANIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

Text tohto článku Základného prospektu 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 Základný 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 príjmaní 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.

Počínajúc zdaňovacím obdobím, ktoré začína 1. januára 2025 sú v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov (ďalej len **Zákon o dani z príjmov**) vo všeobecnosti príjmy právnických osôb zdaňované sadzbou 21 % s výnimkou právnických osôb, ktorých zdaniteľné príjmy neprevyšujú sumu 100 000 EUR, ktoré sú zdaňované sadzbou 10 % a s výnimkou právnických osôb, ktorých príjmy prevyšujú sumu 5 000 000 EUR, ktoré sú zdaňované sadzbou 24 %. Príjmy fyzických osôb sú 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 %.

22.1 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 akékoľvek iné daňové náklady v súvislosti s Dlhopismi.

V zmysle smernice Rady 2003/48/ES o zdanení príjmov z úspor v podobe výplaty úrokov a podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov, výplatu výnosov z Dlhopisov občanom iných členských štátov EÚ, závislých území alebo území tretích štátov uvedených v prílohe 4 a 5 Zákona o dani z príjmov nahlasuje Emitent miestne príslušnému správcovi dane a ten následne (raz ročne) správcovi dane príslušného členského štátu.

22.2 DAŇ Z PRÍJMU Z PREDAJA

Zisky z predaja Dlhopisov realizované právnickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou 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 prevádzkarňou 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.

22.3 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. V osobitých prípadoch môže vzniknúť výnos z dlhopisu, ktorý bude podliehať odvodom zo zdravotného poistenia (napr. dlhopis nakúpený na sekundárnom trhu, alebo výnos, ktorý vzniká pri splatnosti cenného papiera z rozdielu medzi menovitou hodnotou cenného papiera 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.

23. PRÍLOHA

Znenie Ručiteľského vyhlásenia

RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

vo vzťahu k YIT SK KAISTA s. r. o. ako emitentovi dlhopisov, ktoré budú vydávané v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 20 000 000 EUR

Vzhľadom na to, že:

- (A) Spoločnosť **YIT SK KAISTA s. r. o.**, so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 57 583 099, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 198617/B, LEI: 097900CAKA0000323955 (ďalej len **Emitent**), má v úmysle priebežne alebo opakovane vydávať dlhopisy v zaknihovanej podobe a forme na doručiteľa (ďalej len **Dlhopisy**) v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 20 000 000 EUR (ďalej len **Program**) v zmysle článku 8 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**);
- (B) Program bol schválený rozhodnutím štatutárneho orgánu Emitenta zo dňa 18. augusta 2026 a schválením jediného spoločníka Emitenta rozhodnutím zo dňa 18. augusta 2026;
- (C) V súvislosti s Programom bol vypracovaný základný prospekt zo dňa 19. augusta 2026 (ďalej len **Základný prospekt**), ktorý podlieha schváleniu Národnej banky Slovenska;
- (D) Spoločnosť **KAISTA Holding s.r.o.**, so sídlom Generála Píky 430/26, 160 00 Praha 6, Dejvice, Česká republika, IČO: 238 90 207, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe, sp. zn.: C 434622, LEI: 097900CAKA0000324052 (ďalej len **Ručiteľ**) je ovládajúcou osobou Emitenta a je aj v záujme Ručiteľa, aby boli Dlhopisy riadne vydané a záväzky z nich plnené;
- (E) Ručiteľ chce zabezpečiť záväzky Emitenta zo všetkých Dlhopisov, ktoré budú vydané v rámci Programu prostredníctvom jedného ručiteľského vyhlásenia, ktoré je ďalej špecifikované nižšie (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**); a
- (F) 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 Základnom prospekte;

týmto sa ustanovuje nasledovné:

1. Ručiteľské vyhlásenie Ručiteľa

- 1.1 Ručiteľ sa týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi Dlhopisov vydaných v rámci Programu, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní (v zmysle Základného prospektu), Ručiteľ na písomnú výzvu Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta. Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov nebude povinný vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.
- 1.2 Na 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, a
 - (ii) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatičnosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti povinností a/alebo záväzkov z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu),

pričom Zabezpečené záväzky vyplývajúce z každého jednotlivého Dlhopisu budú obmedzené do výšky 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu.

- 1.3 Bez toho, aby bol dotknutý bod 1.2 vyššie, je celková povinnosť Ručiteľa plniť na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia obmedzená do celkovej maximálnej sumy 30 000 000 EUR (slovom tridsať miliónov eur).
- 2. Status Ručiteľského vyhlásenia**
- Závazky 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. Základný prospekt**
- Ručiteľ týmto prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil so Základným prospektom, bude Základný prospekt dodržiavať a bude ním viazaný v znení všetkých jeho prípadných zmien a dodatkov, alebo následných prospektov vydaných v súvislosti s Programom, na základe ktorých budú vydané Dlhopisy v rámci Programu.
- 4. Platby**
- 4.1 Ručiteľ vykoná každú platbu na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia priamo na účet Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov uvedený v písomnej výzve Spoločného zástupcu Majiteľov 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 alebo Českej 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 Českej republiky účinnými v Deň výplaty, Ručiteľ 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 sa žiadne také zrážky alebo odpočty podľa právnych predpisov Českej republiky nevyžadovali, resp. akú by obdržal, ak by sa v prípade výplaty Emitentom uplatnila zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Českej 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 Českej 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:
- (i) je oprávnený platne vystaviť toto Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia,
 - (ii) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie tohto Ručiteľského vyhlásenia, a
 - (iii) 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 nevymáhatelným podľa práva ktoréhokoľvek právneho poriadku, nebude tým dotknutá ani oslabená právoplatnosť a vymáhatelnosť ostatných ustanovení tohto Ručiteľského vyhlásenia, ani právoplatnosť a vymáhatelnosť 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.

KAISTA Holding s.r.o.

Dátum: [•]

Miesto: [•]

Meno: [•]

Funkcia:[•]

Meno: [•]

Funkcia:[•]

Meno: [•]

Funkcia:[•]

Emitent s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho.

YIT SK KAISTA s. r. o.

Dátum: [•]

Miesto: [•]

Meno: [•]

Funkcia:[•]

Meno: [•]

Funkcia:[•]

Meno: [•]

Funkcia:[•]

[Táto strana je zámerne ponechaná prázdna.]

EMITENT

YIT SK KAISTA s. r. o.
Svätoplukova II. 18892/2 A
821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov
Slovenská republika

RUČITEĽ

KAISTA Holding s.r.o.
Generála Píky 430/26, Dejvice
160 00 Praha 6
Česká republika

ARANŽÉR, VEDÚCI MANAŽÉR, AGENT PRE ZABEZPEČENIE, KOTAČNÝ AGENT A ADMINISTRÁTOR

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

PRÁVNÝ PORADCA EMITENTA

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátska kancelária
Žižkova 7803/9
811 02 Bratislava – mestská časť Staré mesto
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

EP Consulting & Partner s. r. o.
Riečna 614
900 41 Rovinka
Slovenská republika

AUDÍTOR RUČITEĽA

Ernst & Young Audit, s.r.o.
Na Florenci 2116/15
Nové Město, 110 00 Praha 1
Česká republika