

ÚNIJNÝ PROSPEKT PRE RAST

DLHOPISY SPOLOČNOSTI

VI Group Real Estate Holding s.r.o.

Dlhopisy VI Group 7,5/28

s fixným výnosom 7,5 %

v predpokladanej celkovej Menovitej hodnote 4 000 000 EUR

splatnej v roku 2028

ISIN CZ0000002225

Tento dokument predstavuje únijský prospekt pre rast (ďalej len „**Prospekt**“) pre zaknihované podriadené dlhopisy VI Group 2028 s fixným výnosom 7,5 % (ďalej len „**Dlhopisy**“) vydávané spoločnosťou VI Group Real Estate Holding s.r.o. so sídlom Roľnícka 157, Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07, Slovenská republika, IČO 54 446 198, zapísané v obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, vložka číslo 159408/B (ďalej len „**Emitent**“). Objem dlhopisov ponúkaných na základe tohto Prospektu je 4 000 000 EUR. Menovitá hodnota dlhopisu je 1 000 EUR.

Tento Prospekt bol vyhotovený k dátumu 18. 4. 2024 v súlade s nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 2017/1129, o prospekte, ktorý má byť uverejnený pri verejnej ponuke alebo prijatí cenných papierov na obchodovanie na regulovanom trhu a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len „**Nariadenie**“). **Prospekt bol schválený rozhodnutím Českej národnej banky (ďalej len „ČNB“) č. j. 2024/049334/CNB/650 zo dňa 24. 4. 2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26. 4. 2024. Prospekt má platnosť do 25. 4. 2025 vrátane. Povinnosť doplniť Prospekt v prípade významných nových skutočností, podstatných chýb alebo podstatných nepresností sa neuplatní po dátume uplynutia platnosti prospektu.**

Česká národná banka ako príslušný orgán podľa Nariadenia schvaľuje tento Prospekt iba z hľadiska toho, že spĺňa normy týkajúce sa úplnosti, zrozumiteľnosti a súdržnosti, ktoré ukladá Nariadenie.

Toto schválenie by sa nemalo chápať ako potvrdenie kvality Emitenta, ktorý je predmetom tohto Prospektu, alebo potvrdenie kvality cenných papierov, ktoré sú predmetom tohto Prospektu. Investori by mali vykonať svoje vlastné posúdenie vhodnosti investovania do týchto cenných papierov.

ČNB pri schvaľovaní Prospektu neposudzuje hospodárske výsledky ani finančnú situáciu Emitenta. ČNB schválením Prospektu negarantuje budúcu ziskovosť Emitenta ani jeho schopnosť splatiť Menovitú hodnotu.

Tento Prospekt bol vypracovaný ako únijský prospekt pre rast podľa článku 15 odst. 1 písm. a) Nariadenia.

Každá významná nová skutočnosť, podstatná chyba alebo podstatná nepresnosť týkajúca sa informácií uvedených v Prospekte, ktoré by mohli ovplyvniť hodnotenie Dlhopisov a ktoré sa objavia alebo budú zistené od okamihu, keď bol Prospekt schválený, do ukončenia obdobia trvania ponuky, sa bez zbytočného odkladu uvedú v dodatku Prospektu v súlade s čl. 23 Nariadenia (ďalej len „**Dodatok k prospektu**“). Každý taký dodatok bude schválený ČNB a uverejnený tak, aby bola emisia Dlhopisov ponúkaná na základe aktuálneho Prospektu.

Záujemcovia o kúpu Dlhopisov by mali svoje investičné rozhodnutia urobiť na základe informácií uvedených nielen v tomto Prospekte, ale aj na základe prípadných Dodatkov prospektu.

Prospekt, Dodatky k prospektu, všetky výročné správy Emitenta uverejnené po dátume vyhotovenia tohto Prospektu, ako aj všetky dokumenty uvedené v tomto Prospekte formou odkazu budú k dispozícii v elektronickej podobe na internetovej stránke Emitenta <https://www.vigroup.sk> v oddiele Investovanie -> Dlhopisy a ďalej tiež na požiadanie bezplatne v prevádzke Emitenta na adrese Roľnícka 157, Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07, Slovenská republika, v pracovné dni v čase od 9.00 do 16.00 hod. Informácie uvedené na webových stránkach, okrem auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky za rok 2022, nie sú súčasťou Prospektu a neboli skontrolované ani schválené ČNB.

Obsah

I.	OSOBITNÉ ZHRNUTIE	6
II.	ZODPOVEDNOSŤ ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA.....	12
1.	Zodpovedné osoby, údaje tretích strán, správy znalcov a schválenie príslušným orgánom	12
2.	Stratégia, výsledky a podnikateľské prostredie	15
III.	RIZIKOVÉ FAKTORY	30
1.	Opis významných rizík špecifických pre Emitenta a spoločnosti v Skupine	30
2.	Opis významných rizík špecifických pre Dlhopisy	35
IV.	EMISNÉ PODMIENKY	38
1.	Všeobecná charakteristika Dlhopisov	39
2.	Dátum a spôsob úpisu emisie Dlhopisov; Emisný kurz, Kúpna cena	40
3.	Status.....	41
4.	Výnos	41
5.	Splatenie a odkúpenie Dlhopisov.....	42
6.	Platby.....	43
7.	ZDANENIE.....	46
8.	Predčasná splatnosť Dlhopisov v prípadoch neplnenia dlhov	48
9.	Premlčanie.....	53
10.	Administrátor	53
11.	Zmeny a vzdanie sa nárokov	54
12.	Oznámenie a zverejňovanie dokumentov	54
13.	Agent pre výpočty	54
14.	Schôdza Vlastníkov dlhopisov	55
15.	Rozhodné právo, jazyk, spory	59
V.	PODROBNOSTI O PONUKE/PRIJATÍ NA OBCHODOVANIE	60
1.	Podmienky verejnej ponuky cenných papierov	61
2.	Plán rozdelenia a pridelovania cenných papierov	63
3.	Postup oznamovania pridelenej sumy žiadateľom	63
4.	Stanovenie ceny	63
5.	Umiestnenie a upisovanie.....	64
6.	Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania	64
VI.	SPRÁVA A RIADENIE SPOLOČNOSTI	66
1.	Správne, riadiace a dozorné orgány a vrcholové vedenie	66
VII.	FINANČNÉ VÝKAZY A KLÚČOVÉ UKAZOVATELE VÝKONNOSTI	68
1.	Historické finančné údaje.....	68

2.	Priebežné a iné finančné údaje	73
3.	Overenie historických ročných finančných údajov	73
VIII.	INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH A DRŽITEĽOCH CENNÝCH PAPIEROV	73
1.	Hlavní akcionári.....	73
2.	Súdne a rozhodcovské konanie.....	74
3.	Konflikt záujmov na úrovni správnych, riadiacich a dozorných orgánov a vrcholového vedenia ..	74
4.	Podstatné zmluvy	74
IX.	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	75
1.	Dostupné dokumenty	75

Údaje začlenené do Prospektu odkazom

Nasledujúce údaje sú do tohto Prospektu začlenené formou odkazu:

Informácie o Emitentovi	Dokument	Strany	Odkaz
Konsolidovaná účtovná závierka Emitenta k 31. 12. 2022	Výročná správa 2022	13 – 27	https://www.vigroup.sk/pdf/vyrocna%20sprava_AS_2022_SK.pdf?v=1727876845&gl=1*uqxnvb* up*MQ..* ga*NTY2ODQ1NjQ1LjE3Mjc5MzM0NzU.* ga EG6XQH060M*MTcyNzkzMzQ3NC4xLjEuMTcyNzkMzQ5OC4wLjAuMA
Správa nezávislého audítora k 31. 12. 2022	Výročná správa 2022	11 – 12	https://www.vigroup.sk/pdf/vyrocna%20sprava_AS_2022_SK.pdf?v=1727876845&gl=1*uqxnvb* up*MQ..* ga*NTY2ODQ1NjQ1LjE3Mjc5MzM0NzU.* ga EG6XQH060M*MTcyNzkzMzQ3NC4xLjEuMTcyNzkMzQ5OC4wLjAuMA

I. OSOBITNÉ ZHRNUTIE

Oddiel 1 – Úvod

- 1.1 Názov cenných papierov** Dlhopisy VI Group 7,5/28
ISIN CZ0000002225
- 1.2 Emitent** **VI Group Real Estate Holding s.r.o.**
Sídlo a kontaktná adresa Roľnícka 157, Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07, Slovensko
E-mail: atelier@vigroup.sk
Telefón +421 948 132 120
www stránky: <https://www.vigroup.sk>
LEI: 3157004EV1OWMWYRKX91
- 1.3** Prospekt schválila Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, podatelna@cnb.cz, +420 224 411 111.
- 1.4** Dátum právoplatného schválenia Prospektu 26. 4. 2024.
- 1.5 Upozornenie**
Toto zhrnutie treba čítať ako úvod k Prospektu a akékoľvek rozhodnutie investovať do cenných papierov by malo byť založené na tom, že investor zváži Prospekt ako celok, t. j. vrátane jeho prípadných dodatkov. Investor môže investíciou do týchto cenných papierov prísť o všetok investovaný kapitál alebo jeho časť. V prípade, že je na súde vznesený nárok na základe informácií uvedených v tomto Prospekte, môže byť žalujúcemu investorovi podľa vnútroštátneho práva uložená povinnosť uhradiť náklady na preklad prospektu pred začatím súdneho konania. Občianskoprávnu zodpovednosť nesú iba tie osoby, ktoré zhrnutie vrátane jeho prekladu predložili, avšak iba ak je zhrnutie zavádzajúce, nepresné alebo v rozpore s ostatnými časťami Prospektu alebo pokiaľ zhrnutie v spojení s ostatnými časťami Prospektu neposkytuje kľúčové informácie, ktoré investorom pomáhajú pri rozhodovaní, či do týchto cenných papierov investovať.

Oddiel 2 – Kľúčové informácie o Emitentovi

2.1 Kto je emitentom cenných papierov?

- 2.1.1 Emitentom cenných papierov je spoločnosť VI Group Real Estate Holding s.r.o., založená ako spoločnosť s ručením obmedzeným.

Emitent sa riadi právom Slovenskej republiky.

Zákonom č. 513/1990 Zb. (Obchodný zákonník), zákonom č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník), zákonom č. 455/1991 Zb. O živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), zákonom č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmu, zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, zákonom č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok), zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, zákonom č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch), zákonom č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch, zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), zákonom č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, pri rešpektovaní všetkých ostatných relevantných zákonov Slovenskej republiky, zákonom č. 160/2015 Z. z. (Civilný sporový poriadok), zákonom č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok), zákonom č. 7/2015 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii alebo zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

Hlavné činnosti Emitenta

Emitent a jeho dcérske spoločnosti vykonávajú podnikateľskú činnosť v oblasti nákupu, rekonštrukcií, prenájmu a výstavby nehnuteľností so zameraním na rezidenčnú výstavbu prostredníctvom spoločností účelovo založených na vykonanie jedného konkrétneho projektu (ďalej len „Projektová spoločnosť“), pričom každý developerský projekt je reprezentovaný jednou takou spoločnosťou. Cieľom Emitenta je dosahovanie stabilného zisku. Skupina (ako je definovaná nižšie) podniká a bude podnikat' prevažne na území Slovenskej republiky a Českej republiky.

Ovládanie Emitenta

Ovládajúcou osobou emitenta je Juraj Duška, ktorý priamo vlastní 50 % podiel na Emitentovi, a Richard Duška, ktorý priamo vlastní 50 % podiel na Emitentovi. Obe ovládajúce osoby konajú v zhode.

Konatelia

Emitenta zastupujú konatelia, ktorými sú akcionári emitenta.

2.2 Aké sú hlavné finančné údaje o Emitentovi?

Emitent vznikol dňa 8. februára 2022. Nižšie sú uvedené hlavné finančné údaje z konsolidovanej účtovnej závierky Emitenta k 31. 12. 2022 v porovnaní s dátami k dátumu vzniku spoločnosti. Vyhotovená účtovná závierka bola vypracovaná v súlade s medzinárodnými účtovnými štandardmi (IFRS) v znení prijatom EÚ. Údaje sú uvedené v tisícoch EUR.

Výkaz o finančnej situácii

v tis. EUR	31. 12. 2022	8. 2. 2022
AKTÍVA CELKOM	65 552	59 747
<i>Obežné aktíva</i>	<i>54 148</i>	<i>51 156</i>
<i>Tovar</i>	<i>45 619</i>	<i>32 642</i>
PASÍVA CELKOM	65 552	59 747
<i>Dlhodobé záväzky</i>	<i>29 542</i>	<i>21 459</i>
<i>Krátkodobé záväzky</i>	<i>26 610</i>	<i>22 497</i>
<i>Vlastný kapitál</i>	<i>9 399</i>	<i>15 790</i>

Výkaz ziskov a strát a ost. úplného výsledku

v tis. EUR	8. 2. – 31. 12. 2022
Prevádzkové výnosy	24 612
Prevádzkové náklady	24 289
Prevádzkový zisk	324
Finančné výnosy	170
Finančné náklady	536
Zisk pred zdanením	-42
Zisk po zdanení	-79

Výkaz o peňažných tokoch

v tis. EUR	8. 2. – 31. 12. 2022
Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	-79
VH za bežné obdobie	-9 766
Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu	10 949
Čistý peňažný tok z prevádzkových činností	1 104
Čistý peňažný tok	1 109

Výkaz zmien vlastného kapitálu

v tis. EUR	8. 2. – 31. 12. 2022
Vlastný kapitál k prvej konsolidácii	15 790
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-12 689
Výsledok hospodárenia bežného obdobia	6 298
Vlastný kapitál k 31. 12. 2022	9 399

2.3 Aké sú hlavné riziká špecifické pre Emitenta?

Riziko spojené s nízkou likviditou nehnuteľností: Výstavba, predaj a nákup nehnuteľností je zložitou a dlhodobou záležitosťou. V prípade nepriaznivej situácie na realitnom trhu v Bratislave, v budúcnosti aj v Prahe a vo Vysokých Tatrách a v ich blízkom okolí (ďalej len „Lokalita“), jeho stagnácii či poklese, či v prípade chybného nacenenia nehnuteľností v Lokalitách hrozí, že spoločnosť v Skupine nebude schopná predať nehnuteľnosti v takom časovom horizonte a za takú cenu, aby generovala výnos nutný pre splatenie úveru alebo pôžičky Emitenta.

Riziko všeobecného negatívneho ekonomického vývoja: V prípade, že by sa ekonomická situácia najmä na Slovensku a v Českej republike vyvíjala opačným ako očakávaným smerom (negatívnym), Emitent by mohol nesplniť podnikateľské plány, čo by mohlo mať negatívny dopad na hospodárenie a na schopnosť Emitenta splniť záväzky, ktoré má voči držiteľom dlhopisov.

Riziko spojené s umiestnením nehnuteľností: Ak Emitent alebo spoločnosť v Skupine neodhadne výnosový potenciál Lokalít, môže byť ťažké realizované nehnuteľnosti úspešne prenajať či predať. V súčasnosti Emitent realizuje projekty v Bratislave, v budúcnosti sa plánuje zamerať aj na Vysoké Tatry a Prahu a ich blízke okolie.

Riziko rastu obstarávacích nákladov: Jedným z dôležitých faktorov pre Emitenta sú vstupné náklady. Developerské projekty sú realizované aj niekoľko rokov, v priebehu ktorých môže dôjsť k neočakávanému nárastu cien vstupných materiálov. To môže mať negatívny vplyv na schopnosť Emitenta splniť záväzky. Vstupné náklady na Slovensku aj v Českej republike v roku 2022 a prvej polovici 2023 rástli. Odvtedy stagnujú.

Riziko závislosti Emitenta na podnikaní spoločností v Skupine: Emitent plánuje finančné prostriedky získané emisiou Dlhopisov využiť na poskytovanie úverov a pôžičiek spoločnostiam v Skupine. Konkrétna spoločnosť, ktorá od Emitenta takéto financovanie dostane, potom prostriedky môže použiť na financovanie prevádzkových a investičných výdavkov. Splácanie dlhov voči Emitentovi je tak závislé od podstupovaných rizík a hospodárskych výsledkov konkrétnej spoločnosti zo Skupiny.

Riziko pohybu cien nehnuteľností: Emitent a spoločnosti v Skupine budú podstupovať trhové riziko pohybu cien nehnuteľností. Neočakávané zníženie trhovej ceny nehnuteľnosti v portfóliu bude mať v okamihu predaja nehnuteľnosti negatívny vplyv na hospodársky výsledok Emitenta alebo spoločností v Skupine.

Oddiel 3 – Kľúčové informácie o cenných papieroch

3.1 Aké sú hlavné rysy cenných papierov?

Emitent emitoval dlhopisy ako zaknihované cenné papiere.

Mena Dlhopisu je euro (EUR).

Menovitá hodnota jedného Dlhopisu je 1 000 EUR.

Výnos je pevná úroková sadzba vo výške 7,5 % p. a.

K Dátumu emisie budú všetky dlhopisy vydané za Emisný kurz na vlastný majetkový účet Emitenta (§ 15 Zákona o dlhopisoch), z ktorého budú následne Dlhopisy predávané investorom. Po Dátume emisie bude kúpna cena zodpovedať cene, ktorá bude stanovená emitentom na základe trhových podmienok a ktorá môže byť odlišná od Emisného kurzu, a nabehnutému úrokovému výnosu k dátumu podpisu Kúpnej zmluvy.

Počet vydaných Dlhopisov je 4 000.

Deň konečnej splatnosti Dlhopisov je 2. 5. 2028 (ďalej len „Deň konečnej splatnosti“).

Práva a povinnosti Emitenta plynúce z Dlhopisov upravujú emisné podmienky Dlhopisov.

S Dlhopismi je spojené najmä právo Vlastníkov Dlhopisov na výplatu Menovitej hodnoty ku dňu ich splatnosti alebo predčasnej splatnosti a na výplatu výnosu. Menovitá hodnota je splatná jednorazovo ku Dňu konečnej splatnosti Dlhopisov alebo Dňu predčasnej splatnosti.

S Dlhopismi je spojené právo Emitenta na základe jeho rozhodnutia predčasne splatiť všetky Dlhopisy k ním určenému dňu („**Deň predčasnej splatnosti**“), a to oznámením všetkým Vlastníkom Dlhopisov o predčasnej splatnosti, oznámeným aspoň 30 dní pred Dňom predčasnej splatnosti, a to jednak na internetových stránkach <https://www.vigroup.sk/> v oddiele Investovanie -> Dlhopisy a tiež emailovou správou alebo listom.

S Dlhopismi je ďalej spojené právo Vlastníka dlhopisu žiadať v Prípadoch neplnenia záväzkov predčasné splatenie Dlhopisov.

S Dlhopismi je tiež spojené právo Vlastníkov zúčastniť sa a hlasovať na schôdzach Vlastníkov Dlhopisov v prípadoch, keď je taká schôdza zvolaná v súlade s § 21 zákona č. 190/2004 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o dlhopisoch**“), resp. emisnými podmienkami Dlhopisov.

Emitent je povinný bezodkladne zvolať Schôdzu a vyžiadať si jej prostredníctvom stanovisko Vlastníkov dlhopisov v prípade návrhu zmeny Emisných podmienok, pokiaľ sa súhlas Schôdze k takejto zmene emisných podmienok podľa zákona vyžaduje (ďalej len ako „**Zmena zásadnej povahy**“). Schôdzu vlastníkov je oprávnený zvolať aj vlastník dlhopisu, ak ide o prípad, keď emitent porušil svoju povinnosť zvolať Schôdzu a vyžiadať si jej prostredníctvom stanovisko Vlastníkov dlhopisov v prípade Zmeny zásadnej povahy.

Dlhopisy a všetky dlhy Emitenta voči Vlastníkom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nezabezpečené, nepodmienené a podriadené dlhy Emitenta, ktoré sú a budú čo do poradia svojho uspokojenia rovnocenné (pari passu) ako medzi sebou navzájom, tak aj aspoň rovnocenné voči všetkým ďalším súčasným i budúcim podriadeným a nezabezpečeným dlhom Emitenta, s výnimkou dlhov, pri ktorých ustanovujú inak kogentné ustanovenia právnych predpisov.

3.2 Kde budú cenné papiere obchodované?

Dlhopisy nebudú obchodované na regulovanom trhu ani v mnohostrannom obchodnom systéme.

3.3 Je za cenné papiere poskytnutá záruka?

Za Dlhopisy nie je poskytnutá záruka. Zaplatenie akéhokoľvek dlhu Emitenta vyplývajúceho z Dlhopisov nie je zaistené.

3.4 Aké sú hlavné riziká, ktoré sú špecifické pre tieto cenné papiere?

Riziko nesplatenia: Emitent je spoločnosť, ktorá podlieha trhovým a hospodárskym vplyvom. V prípade úpadku Emitenta sú záväzky z Dlhopisov považované za nezabezpečené pohľadávky vlastníkov Dlhopisov, ktoré budú uspokojené až po uspokojení prípadných zaistených pohľadávok ďalších veriteľov, ak budú takí.

Riziko likvidity: Dlhopisy nie sú kótované či obchodované na verejných trhoch či mnohostranných obchodných systémoch. Z uvedeného dôvodu môžu mať minimálnu alebo žiadnu likviditu, čo môže spôsobiť, že investori budú musieť Dlhopisy držať do ich splatnosti bez možnosti ich predaja a z uvedeného dôvodu bude spravidla nutné ich držanie do splatnosti.

Riziko podriadenosti dlhopisov: Dlhopisy sú podriadenými dlhopismi. To znamená, že v prípade vstupu Emitenta do likvidácie alebo vydania rozhodnutia o úpadku Emitenta budú pohľadávky na splatenie istiny Dlhopisov uspokojované až po uspokojení Nadradených pohľadávok

Riziko poplatkov: Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných obchodníkom s cennými papiermi či iným sprostredkovateľom kúpy/predaja Dlhopisov a/alebo účtovaných relevantným zúčtovacím systémom používaným investorom. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na predpokladaný výnos z Dlhopisov

z pohľadu investora. Emitent predpokladá, že celkové náklady ponuky Dlhopisov, t. j. náklady na odmenu Administrátora, poplatky Centrálného deponitára, Sprostredkovateľov a niektoré ďalšie náklady súvisiace s ponukou Dlhopisov alebo jej umiestnením na trhu, neprekročia 400 000 EUR pri umiestnení emisie v celom plánovanom objeme.

Dlhopisy sú nezaistené: Splatenie dlhov Emitenta z vydaných Dlhopisov nie je zaistené treťou osobou (ručiteľom) ani zálohom veci alebo práva. Pohľadávky plynúce z dlhopisovej emisie sú teda závislé iba od finančnej situácie Emitenta.

Dlhopisy nepredstavujú poistené pohľadávky: Na pohľadávky Vlastníkov dlhopisov sa pre prípad neschopnosti Emitenta splniť svoje dlhy z vydaných Dlhopisov nevzťahuje žiadne zákonné alebo iné poistenie ani právo na garančné plnenie.

Riziko prijatia ďalšieho dlhového financovania Emitentom: Emitent je oprávnený v budúcnosti prijať ďalšie dlhové financovanie. Existuje preto riziko, že budú v prípadnom konkurznom konaní Emitenta pohľadávky Vlastníkov dlhopisov uspokojené v menšej miere, než by boli uspokojené, keby Emitent ďalšie dlhové financovanie neprijal. Emitent je v súčasnosti financovaný predovšetkým prostredníctvom cudzích zdrojov, a preto je riziko prijatia ďalšieho dlhového financovania u Emitenta reálne.

Oddiel 4 – Kľúčové informácie o verejnej ponuke cenných papierov

4.1 Za akých podmienok a podľa akého časového rozvrhu môžem investovať do tohto cenného papiera?

Dlhopisy budú distribuované cestou verejnej ponuky v Českej republike a na Slovensku. Verejná ponuka bude prebiehať od 29. 4. 2024 do 22. 4. 2025. K Dátumu emisie budú všetky dlhopisy vydané za Emisný kurz na vlastný účet Emitenta. Po Dátume emisie bude kúpna cena zodpovedať cene, ktorá bude stanovená emitentom na základe trhových podmienok a ktorá môže byť odlišná od Emisného kurzu, a nabehnutému úrokovému výnosu k dátumu podpisu Kúpnej zmluvy. Emitent bude Dlhopisy predávať kvalifikovaným aj iným ako kvalifikovaným (najmä retailovým) investorom. Minimálna hodnota Dlhopisov, ktorú bude jednotlivý investor oprávnený kúpiť, je cena za jeden Dlhopis. Maximálna celková Menovitá hodnota Dlhopisov požadovaná jednotlivým investorom v objednávke je obmedzená celkovou predpokladanou Menovitou hodnotou ponúkaných Dlhopisov.

Investori budú najmä za použitia prostriedkov komunikácie na diaľku oslovovaní Emitentom, Manažérom alebo finančným sprostredkovateľom („**Sprostredkovateľ**“) a budú informovaní o možnosti kúpy Dlhopisov. V prípade, že investor prejaví záujem o kúpu Dlhopisov, budú s ním podmienky kúpy prejednané pred podpisom Zmluvy o kúpe. Zmluva o kúpe bude s investorom podpisovaná osobne na mieste podľa dohody Emitenta alebo Sprostredkovateľa a investora, alebo dištančným spôsobom.

Pokiaľ by aj napriek prijatým preventívnym opatreniam došlo k predaju viacerých Dlhopisov, než je celková predpokladaná Menovitá hodnota ponúkaných Dlhopisov, je Emitent oprávnený jednotlivým investorom, ktorým Dlhopisy doteraz neboli vydané, predaný objem krátiť s cieľom dodržať predpokladanú Menovitou hodnotu ponúkaných Dlhopisov tak, že zníži počet ním predaných Dlhopisov tak, aby pomer výsledného počtu predaných Dlhopisov (tzn. počtu predaných Dlhopisov po znížení) voči pôvodnému počtu predaných Dlhopisov bol u všetkých investorov rovnaký s tým, že výsledný počet predaných Dlhopisov sa u každého investora zaokrúhli nadol na najbližšie celé číslo. Prípadný preplatok, ak by vznikol, bude bez meškania vrátený späť na účet daného investora a oznámený Emitentovi.

Investorovi bude oznámená celková konečná menovitá hodnota Dlhopisov, ktorá mu bola pridelená, a to bez zbytočného odkladu po zaevidovaní príslušného množstva Dlhopisov

na majetkovom účte takého investora v Centrálnom depozitári, najneskôr do 20 (dvadsiatich) pracovných dní po zaevidovaní.

Emitent predpokladá, že celkové náklady ponuky Dlhopisov, t. j. náklady na odmenu Administrátora, poplatky Centrálného depozitára, Sprostredkovateľov a niektoré ďalšie náklady súvisiace s ponukou Dlhopisov alebo jej umiestnením na trhu, neprekročia 400 000 EUR pri umiestnení emisie v celom plánovanom objeme. Distribúciu Dlhopisov si Emitent zaistuje s využitím obchodníka s cennými papiermi CYRRUS, a.s., IČO 639 07 020, ktorý môže využívať služby investičných sprostredkovateľov.

V súvislosti s nadobudnutím Dlhopisov nebude Emitent účtovať investorovi žiadne poplatky. Úpis alebo prevod Dlhopisov môže podliehať poplatkom a nákladom účtovaným Manažérom príslušnému investorovi podľa zmluvného vzťahu medzi nimi. V prípade využitia Sprostredkovateľov bude investor hradiť poplatky súvisiace so sprostredkovaním obchodu s Dlhopismi podľa cenníka Sprostredkovateľa, najviac však 5 % nominálnej hodnoty pri nákupe Dlhopisov a 1,5 % p. a. priebežne až do splatnosti. Investor môže znášať ďalšie náklady spojené s evidenciou Dlhopisov u Centrálného depozitára alebo ďalších osôb vedúcich nadväzujúcu evidenciu Dlhopisov v zmysle príslušných právnych predpisov.

Podľa vedomia Emitenta nemá s výnimkou manažéra a Sprostredkovateľov žiadna z fyzických ani právnických osôb zúčastnených na Emisii či ponuke Dlhopisov na takej Emisii či ponuke záujem, ktorý by bol pre takú Emisiu či ponuku Dlhopisov podstatný.

4.2 Prečo je tento prospekt zostavovaný?

Tento únijný prospekt pre rast je zostavovaný z dôvodu verejnej ponuky Dlhopisov Emitentom. Finančné prostriedky získané ponukou Dlhopisov budú použité Skupinou na nasledujúce účely, pričom Emitent nemá stanovené priority použitia výnosov z ponuky Dlhopisov:

- výťažok z emisie dlhopisov je možné využiť iba na akvizíciu nehnuteľností a financovanie developmentu na slovenskom alebo českom trhu, vždy prostredníctvom pôžičky do účelovo založenej alebo kúpenej dcérskej spoločnosti Emitenta. Financovať sa dajú iba projekty v priamom alebo nepriamom vlastníctve emitenta prostredníctvom pôžičiek alebo úverov dcérskym spoločnostiam.
- V súčasnosti je takýmto projektom ďalšia etapa projektu Rendez, ktorú bude developovať spoločnosť VI GROUP Rendez s.r.o., akvizíciu pozemku bude realizovať SPV VI GROUP Rendez s.r.o. Náklady na akvizíciu pozemkov sa očakávajú vo výške 1 925 000 EUR bez DPH – na túto časť projektu budú využité prostriedky z emisie dlhopisov. Pokiaľ výťažok z emisie bude nedostatočný, Emitent dofinancuje kúpu z vlastných zdrojov.
- V budúcnosti môžu byť zostávajúce prostriedky z tejto emisie použité aj na iné projekty. Emitent predpokladá čistý celkový výťažok ponuky 3 600 000 EUR spočítaný ako hodnota ponúkaných dlhopisov k dátumu prospektu násobená ich počtom a znížená o odhadované náklady ponuky.

Ponuka Dlhopisov nie je predmetom dohody o upisovaní na základe pevného záväzku prevzatia. Ponuka Dlhopisov nie je predmetom žiadneho stretu záujmov.

4.3 Kto je osobou ponúkajúcou cenné papiere alebo osobou, ktorá žiada o prijatie na obchodovanie?

Verejná ponuka Dlhopisov bude vykonávaná priamo Emitentom alebo prostredníctvom spoločnosti CYRRUS, a.s., so sídlom Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 63907020, LEI: 3157001000000043551, zapísanou v obchodnom registri vedenom na Krajskom súde v Brne, spisová značka B 3800 (**Manažér**).

Emitent ani iná osoba nežiada o prijatie na obchodovanie v mnohostrannom obchodnom systéme alebo na trhu pre rast malých a stredných podnikov.

II. ZODPOVEDNOSŤ ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA

1. Zodpovedné osoby, údaje tretích strán, správy znalcov a schválenie príslušným orgánom

1.1 Osoby zodpovedné za obsah Prospektu

Právnickou osobou zodpovednou za údaje uvedené v Prospekte je Emitent – spoločnosť VI Group Real Estate Holding s.r.o. so sídlom Roľnícka 157, Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07, Slovenská republika, IČO 54 446 198, zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, za ktorú koná konateľ.

1.2 Vyhlásenie osôb zodpovedných za Prospekt

Emitent vyhlasuje, že podľa jeho najlepšieho vedomia sú údaje obsiahnuté v Prospekte, k dátumu jeho vyhotovenia, v súlade so skutočnosťou a že v Prospekte neboli zamlčané žiadne skutočnosti, ktoré by mohli zmeniť jeho význam.

Za spoločnosť VI Group Real Estate Holding s.r.o. dňa 18. 4. 2024



.....
Ing. arch. Richard DUŠKA



.....
Ing. arch. Juraj DUŠKA

1.3 Vyhlásenie alebo správa znalca

Tento dokument neobsahuje správy znalcov s výnimkou správy audítora k účtovnej závierke.

Audítor zodpovedný za audit: AUDIT COMPANY SLOVAKIA, s.r.o., so sídlom Šamorínska 32, 821 06 Bratislava Slovensko, IČO 35683511, člen Slovenskej komory audítorov, číslo licencie 170 (ďalej len „Audítor“).

Audítor je osobou nezávislou od Emitenta, nebol vlastníkom cenných papierov vydaných Emitentom, prepojených osôb či vlastníkom podielov obchodných spoločností patriacich do Skupiny Emitenta, ani nemal nikdy žiadne práva súvisiace s cennými papiermi Emitenta, prepojených osôb či podiely obchodných spoločností patriacich do Skupiny Emitenta. Audítor nebol zamestnaný Emitentom ani nemá nárok na akúkoľvek formu odškodnenia zo strany Emitenta, ani nie je členom akéhokoľvek orgánu Emitenta, spoločností v Skupine alebo prepojených osôb.

Správa Audítora k účtovnej závierke bola spracovaná na základe žiadosti Emitenta a finančné údaje z tejto závierky boli zaradené do Prospektu so súhlasom Audítora na účely Prospektu.

1.4 Informácie od tretích strán

Niektoré informácie uvedené v Únijnom prospekte pre rast pochádzajú od tretích strán. Také informácie boli presne reprodukované a podľa vedomostí Emitenta a v miere, v ktorej je schopný to zistiť z informácií zverejnených touto treťou stranou, neboli vynechané žiadne skutočnosti, kvôli ktorým by reprodukované informácie boli nepresné alebo zavádzajúce.

Presný zdroj alebo zdroje údajov sú vždy uvedené pri konkrétnych informáciách uvedených v rámci Základného prospektu v poznámke pod čiarou alebo v závere príslušnej podkapitoly. Ide o nasledujúce zdroje:

- Slovakia.statistics.sk Nehnutelnosti medziročne zlacneli po deviatich rokoch nepretržitého rastu cien, Dostupné z: https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/products/informationmessages/inf_sprava_detail/1e72d4aa-9837-45d4-91e8-881c7c89adc1!/ut/p/z1/tVJLU8MgGPwtHnIkfClEiDfa0T5sHW2tbbk4NKVNBnNigon110scl874PMgFmNndb5cFS7zEMld1uIM2Nbk6uPtKnt7fsCHvdgMB0B0TGI4uZ1eD3kWnPw_x4iOAX03PYXgrrvvTEQ2Ahlh-z7_DEss4t4VN8MqsK5Wgao_SflvU3nrgDqbMnJs616ggSIufPagrbfduDzTrbKhSKOKEIRpuKloCzRHnQcxiHqINHLTYRZxu8OpX6MVPeds48MUS4PjyDdLriwFIYwA-7ocwFIP5NLOhBAR5B3yjsXle2JceAoYXdaobPM_blzng2R8jDgCPfmrF1Z4-PD5K4boxudXPfi_oxw3p1NOepOdS6Bs0kobvPwV1WVI15nfxJkPPuMMCGOcdmh0GhLSCot8TbgTLvVWI7rOnOr3nRNri-rMAw-apvF3xuwO2o9N5sFnIMRULvhHJC6yebcJEe23k3NC5fpiXsZ6IU5eAZLE0X0!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/
- CBRE 2023 market Outlook, Dostupné z: <https://mediaassets.cbre.com/-/media/project/cbre/shared-site/insights/reports/real-estate-market-outlook-2023/market-outlook-2023-slovakia.pdf?rev=d809ddc91ebd47a3b4e4b7341ab16f41>

- Bencont.sk Kvartálna analýza realitného trhu, Dostupné z: <https://www.bencont.sk/app/cmsSiteAttachment.php?ID=516&disposition=inline>
- Spojenaba.sk V Bratislave chýba 40 000 bytov, ich nedostatok tlačí ceny hore, Dostupné z: <https://spojenaba.sk/v-bratislave-chyba-40-000-bytov-ich-nedostatok-tlaci-ceny-hore/>
- Národná banka Slovenska Opatrenia v oblasti obozretného poskytovania úverov na bývanie platné od 1. januára 2020, Dostupné z: https://www.nbs.sk/img/documents/dohlad/makropolitika/unb-opatrenie_prehlad.pdf
- Bloomberg, funkcia ECFC na portáli Bloomberg

1.5 Schválenie Prospektu

Tento Prospekt schválila Česká národná banka rozhodnutím ČNB č. j. 2024/049334/CNB/650 k sp. zn. S-Sp-2023/00020/CNB/659 z 24. 4. 2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26. 4. 2024 ako príslušný orgán podľa Nariadenia.

Česká národná banka schvaľuje tento Prospekt iba z hľadiska toho, že spĺňa normy týkajúce sa úplnosti, zrozumiteľnosti a súdržnosti, ktoré ukladá Nariadenie.

Toto schválenie by sa nemalo chápať ako potvrdenie kvality Emitenta, ktorý je predmetom tohto Prospektu, alebo potvrdenie kvality cenných papierov, ktoré sú predmetom tohto Prospektu. Investori by mali vykonať svoje vlastné posúdenie vhodnosti investovania do týchto cenných papierov.

Tento Prospekt bol vypracovaný ako úničný prospekt pre rast podľa článku 15 odst. 1 písm. a) Nariadenia.

1.6 Záujem fyzických a právnických osôb zúčastnených v Emisii/ponuke

Podľa vedomia Emitenta s výnimkou Manažéra a Sprostredkovateľov nemá žiadna z fyzických ani právnických osôb zúčastnených na Emisii či ponuke Dlhopisov na takej Emisii či ponuke záujem, ktorý by bol pre takú Emisiu či ponuku Dlhopisov podstatný.

1.7 Dôvody ponuky, použitie výnosov a náklady Emisie/ponuky

Dôvodom ponuky je získanie finančných prostriedkov z Emisie dlhopisov. Finančné prostriedky získané ponukou Dlhopisov budú použité na nasledujúce účely, pričom Emitent nemá stanovené priority použitia výnosov z ponuky Dlhopisov:

- výťažok z emisie dlhopisov je možné využiť iba na akvizíciu nehnuteľností a financovanie developmentu na slovenskom alebo českom trhu, vždy prostredníctvom pôžičky do účelovo založenej alebo kúpenej dcérskej spoločnosti Emitenta. Financovať sa dajú iba projekty v priamom alebo nepriamom vlastníctve emitenta prostredníctvom pôžičiek alebo úverov dcérskym spoločnostiam.
- V súčasnosti je takýmto projektom ďalšia etapa projektu Rendez, ktorú bude developovať spoločnosť VI GROUP Rendez s.r.o., akvizíciu pozemku bude realizovať SPV VI GROUP Rendez s.r.o. Náklady na akvizíciu pozemkov sa očakávajú vo výške 1 925 000 EUR bez DPH – na túto časť projektu budú využité prostriedky z emisie dlhopisov. Pokiaľ výťažok z emisie bude nedostatočný, Emitent dofinancuje kúpu z vlastných zdrojov.

V budúcnosti môžu byť zostávajúce prostriedky z tejto emisie dlhopisov použité aj na iné projekty.

Emitent predpokladá, že náklady ponuky Dlhopisov, t. j. náklady na odmenu Administrátora, poplatky Centrálného depozitára, Sprostredkovateľov a niektoré ďalšie náklady súvisiace s ponukou Dlhopisov alebo jej umiestnením na trhu, môžu byť až vo výške 400 000 EUR pri umiestnení celého plánovaného objemu. Čistý celkový výťažok ponuky by bol v takom prípade 3 600 000 EUR.

2. Stratégia, výsledky a podnikateľské prostredie

2.1 Základné informácie o Emitentovi

Právny a obchodný názov:	VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o.
Registrácia	Slovenská republika; Obchodný register Mestského súdu Bratislava III pod spis. zn.: 159408/B; IČO: 54 446 198
Vznik Emitenta:	Emitent vznikol zápisom do obchodného registra dňa 10. 03. 2022
Dátum a spôsob založenia, zakladateľská listina:	Spoločnosť VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o. bola založená spoločenskou zmluvou dňa 8. 2. 2022.
Právna forma Emitenta:	Spoločnosť s ručením obmedzeným.
Právny poriadok, podľa ktorého bol Emitent založený a ktorým sa Emitent riadi:	Emitent bol založený a existuje podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, predovšetkým zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a na základe ďalších použiteľných právnych predpisov.
Sídlo a krajina sídla:	Roľnícka 157; Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07; Slovenská republika
Rozhodné právo	Právo Slovenskej republiky
Základný kapitál:	Základný kapitál Emitenta je 5 000 EUR.
Predmet činnosti:	Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je: sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby.
Telefónne číslo	+421 948 132 120
E-mail	atelier@vigroup.sk
Webová stránka:	www.vigroup.sk Informácie na webových stránkach nie sú súčasťou prospektu, iba ak by boli tieto informácie do prospektu začlenené formou odkazu.
Nedávne udalosti špecifické pre emitenta, ktoré majú podstatný význam pri hodnotení platobnej schopnosti	V priebehu roka došlo k splateniu krátkodobých dlhov vo výške 18 mil. EUR z dôvodu splatenia bankového dlhu vplyvom dokončenia a predaja nehnuteľného projektu. K iným významným udalostiam ovplyvňujúcim platobnú schopnosť v poslednom čase nedošlo.
Úverové hodnotenia pridelené v procese hodnotenia emitentovi na žiadosť emitenta alebo v spolupráci s ním.	Úverové hodnotenie nebolo pridelené.
LEI	3157004EV1OVMWYRKX91

2.2 Opis Emitenta

V roku 2005 založili bratia, architekti Richard a Juraj Duškovec spoločnosť VI GROUP. Z malej rodinnej firmy sa stala jedna z najväčších developerských spoločností na Slovensku. V priebehu rokov VI GROUP

úspešne dokončila viac ako 1 800 bytových jednotiek a jej aktivity sa rozšírili nielen na slovenský trh, ale aj do Českej republiky, Poľska a na Ukrajinu. V súčasnosti ani v budúcnosti už emitent na poľskom a ukrajinskom trhu pôsobiť nebude. VI GROUP je dnes zastúpená tímom profesionálov z oblasti architektúry, urbanizmu, stavebníctva, projektového riadenia, inžinierstva, marketingu a obchodu. Znamená to, že spoločnosť dokáže pokryť projektovanie, prípravné práce, riadenie a predaj developerského projektu vo vlastnej réžii. To jej okrem iného umožňuje rýchlo a efektívne reagovať na nové developerské príležitosti. V súčasnosti spoločnosť realizuje prostredníctvom dcérskych spoločností rezidenčné projekty na slovenskom a českom trhu. Na Slovensku je vo výstavbe 372 bytov, v Českej republike 64 bytov. Pripravované projekty, v rámci ktorých už boli vykonané akvizície pozemkov a prebieha príprava projektov a povoľovacie procesy, predstavujú približne 800 bytov. Spoločnosť plánuje začať tieto projekty, akonáhle budú získané potrebné povolenia a na trhu s bytmi a stavebníctve bude vhodná situácia.

Samostatný Emitent – holdingová entita s názvom **VI Group Real Estate Holding** (ďalej len „**Emitent**“) vznikla s cieľom sprehľadniť štruktúru a vytvoriť podmienky pre vstup potenciálnych finančných partnerov. Do nového holdingu sú začlenené všetky momentálne realizované projekty na bratislavskom rezidenčnom trhu. Developerské aktivity (t. j. projekčné práce, inžiniering, správa a predaj atď.), projekty mimo Slovenska a pripravované akvizície z minulosti sú zatiaľ zachované v pôvodnej časti spoločnosti. Pod Emitenta budú postupne začleňované aj ďalšie developerské projekty prostredníctvom Projektových spoločností, ktoré budú súvisieť s budúcim podnikaním Emitenta a teraz nie sú známe. Každý developerský projekt je reprezentovaný jednou takouto Projektovou spoločnosťou. Emitent tieto spoločnosti financuje prostredníctvom úverov a pôžičiek projektovým dcérskym spoločnostiam (SPV). Pri väčšine projektov dochádza k zálohovaniu nehnuteľností alebo obchodných podielov. V prípade financovania výstavby prostredníctvom lízingu sa projekt stáva majetkom Emitenta po dokončení stavby. Regionálna pôsobnosť sa bude zameriavať iba na Slovenskú a Českú republiku.

Aktuálne bankové zálohy

Veriteľ	Záloh	Výška bankového úveru k 31. 12. 2023
VI GROUP Topoľčianska s.r.o.	Pozemok a rozostavaný projekt	4 322 927,10 EUR
VI GROUP Verdena s.r.o.	Pozemok a rozostavaný projekt	3 582 819,76 EUR

Do skupiny Emitenta k dátumu prospektu patria spoločnosti:

Názov	IČO	Štát	Podiel Emitenta	Podiel od:
VI GROUP Topoľčianska s.r.o.	54449651	Slovenská republika	100 %	18. 02. 2022
VI GROUP Matadorka s. r. o.*	35711507	Slovenská republika	100 %	20. 08. 2022
VI GROUP Starý Háj s.r.o.	50318781	Slovenská republika	100 %	09. 09. 2022
VI GROUP Ľadová, s. r. o.	44146612	Slovenská republika	100 %	09. 09. 2022
VI GROUP Rendez s.r.o.	52762611	Slovenská republika	100 %	12. 11. 2022
VI GROUP Ivánska cesta s.r.o.	53177096	Slovenská republika	100 %	12. 11. 2022
VI GROUP Verdena s.r.o.	53447107	Slovenská republika	100 %	09. 11. 2022

*Spoločnosť bola z Emitenta vyradená vplyvom dokončenia realitného projektu, na ktorý bola vytvorená

Emitent sa riadi právom Slovenskej republiky.

Zákonom č. 513/1990 Zb. (Obchodný zákonník), zákonom č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník), zákonom č. 455/1991 Zb. O živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), zákonom č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmu, zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, zákonom č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok), zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, zákonom č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch), zákonom č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch, zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), zákonom č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, pri rešpektovaní všetkých ostatných relevantných zákonov Slovenskej republiky, zákonom č. 160/2015 Z. z. (Civilný sporový poriadok), zákonom č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok), zákonom č. 7/2015 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii alebo zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

2.3 Prehľad podnikania Emitenta

Emitent sa primárne zaoberá developerskými projektmi rezidenčných nehnuteľností (bytové domy) v Bratislave. Do budúca aj v Prahe a Vysokých Tatrách a v ich okolí so zameraním na vytváranie dostupných a kvalitných možností bývania prostredníctvom úverov a pôžičiek projektovým spoločnostiam. Skupina Emitenta má široké portfólio činností súvisiacich s developmentom nehnuteľností najmä v oblasti bytových novostavieb.

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je: sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby. Podľa Obchodného registra Slovenskej republiky konkrétne ide o:

- (i) kúpu tovaru s cieľom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- (ii) činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- (iii) sprostredkovateľskú činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby
- (iv) vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
- (v) reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky
- (vi) uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- (vii) prípravné práce na realizáciu stavieb
- (viii) dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- (ix) inžiniersku činnosť, stavebné nacenenie, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení
- (x) prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom
- (xi) sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)

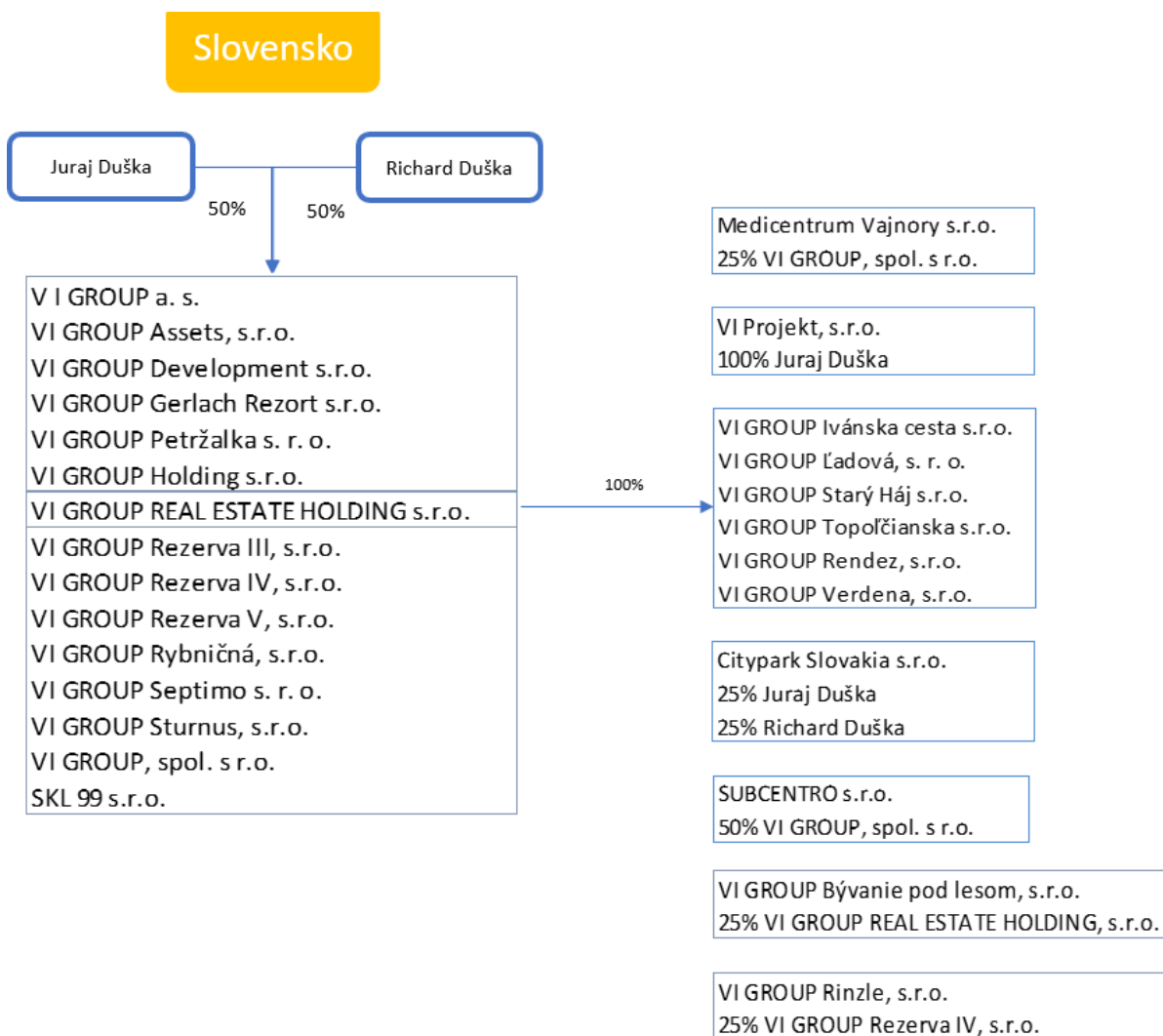
Od dátumu zostavenia poslednej overenej účtovnej závierky neboli zavedené žiadne nové produkty, služby ani činnosti.

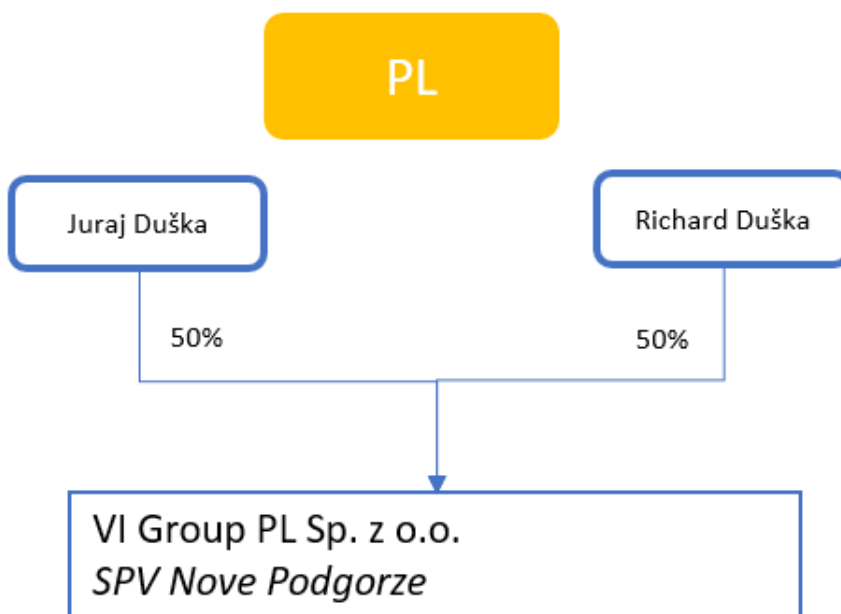
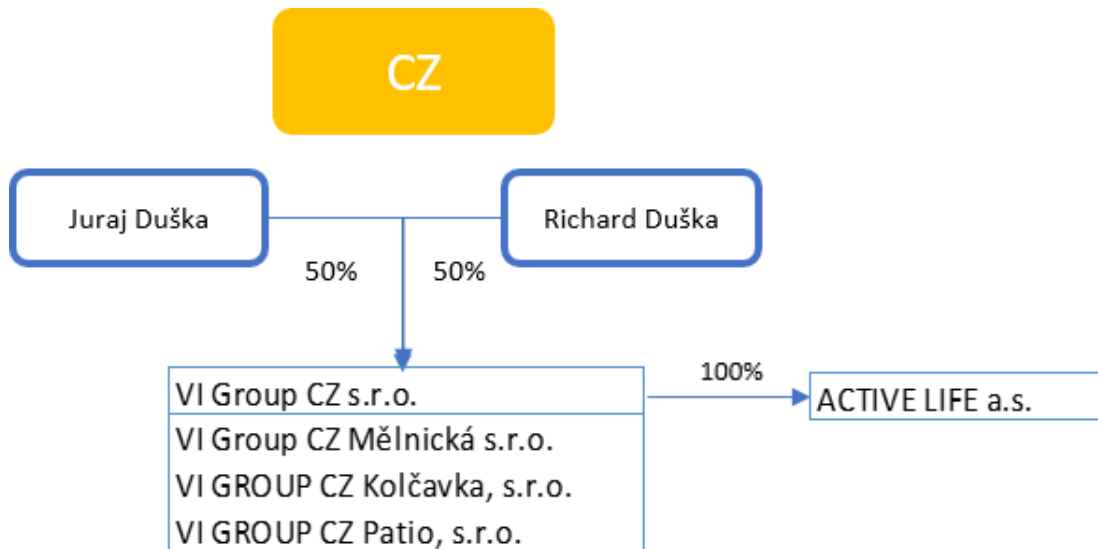
2.4 Organizačná štruktúra

Spoločníci Emitenta sú Ing. arch. Juraj Duška vlastníaci 50 % (slovom: päťdesiatpercentný) podiel a Ing. arch. Richard Duška vlastníaci 50 % (slovom: päťdesiatpercentný) podiel (ďalej len „**Spoločníci**“), pracovná adresa Roľnícka 157; 831 07 Bratislava 36; Slovenská republika, ktorým pripadá plne splatený vklad základného kapitálu vo výške 5 000 EUR. Obe osoby konajú v zhode.

Aktuálny diagram organizačnej štruktúry skupiny

Uvedené percentá zodpovedajú tak podielu na základnom kapitáli, ako aj na hlasovacích právach.





2.5 Závislosť od iných subjektov v skupine

Emitent je závislý predovšetkým od Spoločníkov, ktorí vykonávajú nad Emitentom kontrolu. Emitent podniká ako holdingová spoločnosť prostredníctvom svojich dcérskych spoločností v oblasti developerských projektov a jeho hospodárske výsledky sú úplne závislé od hospodárskych výsledkov jeho dcérskych spoločností. Emitent nemá iné významné zdroje príjmov.

2.6 Opis a vybrané finančné ukazovatele dcérskych spoločností Emitenta

Projekty – zrealizované

Matadorka – skolaudovaný 2020

Názov projektovej spoločnosti: VI GROUP Matadorka s. r. o.
Sídlo: Roľnícka 157 Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
IČO: 35 711 507
Aktuálny stav všetky bytové jednotky predané
Vybrané neauditované finančné ukazovatele: K 31. 12. 2022 výnosy celkom 150 tis. EUR, zisk 87 tis. €, aktíva 1 402 tis. EUR, vlastný kapitál 1 292 tis. EUR

Projekt obsahuje 335 bytov a 15 obchodných priestorov a ide o 29-podlažnú budovu v bratislavskej Petržalke. Nachádza sa v bezprostrednej blízkosti železničnej stanice Bratislava-Petržalka. Ide o polyfunkčný bytový komplex, ktorý svojim majiteľom poskytuje vysoký štandard bývania spolu so všestrannou občianskou vybavenosťou. Projekt získal prestížne medzinárodné ocenenie EAE Award 2021, ktorá sa udeľuje za excelentnosť v oblasti energeticky účinnej architektúry s využitím vonkajších tepelnoizolačných kompozitných systémov s dôrazom na udržateľnosť a inovácie v stavebníctve.



Starý Háj – skolaudovaný 2019

Názov projektovej spoločnosti: VI GROUP Starý Háj s.r.o.
Sídlo: Roľnícka 157 Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
IČO: 50 318 781
Aktuálny stav všetky bytové jednotky predané
Vybrané neauditované finančné ukazovatele: K 31. 12. 2022 výnosy celkom 59 tis. EUR, zisk 43,8 tis. €, aktíva 1 876 tis. EUR, vlastný kapitál 50 tis. EUR

Obsahom projektu STARÝ HÁJ je 126 bytových a 22 obchodných priestorov.



Vila Ľadová – skolaudovaný 2019

Názov projektovej spoločnosti: VI GROUP Ľadová, s. r. o.
Sídlo: Roľnícka 157 Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
IČO: 44 146 612
Aktuálny stav všetky bytové jednotky predané
Vybrané neauditované finančné ukazovatele: K 31. 12. 2022 výnosy celkom 17 tis. EUR, zisk 12 tis. €, aktíva 102 tis. EUR, vlastný kapitál 19,6 tis. EUR

Projekt obsahuje 32 bytov a 3 obchodné priestory. Má vlastný vnútorný dvor a súkromnú podzemnú garáž. Nachádza sa v jednej z najlukratívnejších častí mesta, v tesnej blízkosti Račianskeho mýta.



Projekty – v realizácii

Moruše

Názov projektovej spoločnosti: VI GROUP Ivánska cesta s.r.o.
Sídlo: Roľnícka 157 Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
IČO: 53 177 096
Aktuálny stav: skolaudované v roku 2023, 93 % bytových jednotiek rozpredaných

Vybrané neauditované finančné ukazovatele: K 31. 12. 2022 výnosy celkom 6 169 tis. EUR, strata 170 tis. €, aktíva 14 064,7 tis. EUR, vlastný kapitál -175,5 tis. EUR

Projekt má celkom 155 jednotiek, z toho 133 sú byty a nebytové priestory typu apartmány a 22 sú obchodné priestory. Stavba je už dokončená a prebieha predaj bytov. Momentálne je predaných 120 bytov a apartmánov a 19 obchodných priestorov.

Stav projektu k dátumu Základného prospektu



Rendez 1 a 2

Názov projektovej spoločnosti: VI GROUP Rendez s.r.o.
Sídlo: Roľnícka 157 Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
IČO: 52 762 611

Vybrané neauditované finančné ukazovatele: K 31. 12. 2022 výnosy celkom 18 374,9 tis. EUR, strata 51 tis. €, aktíva 33 521 tis. EUR, vlastný kapitál -330,7 tis. EUR

Projekt Rendez 1 má celkový počet 322 jednotiek, z toho 302 sú byty a 20 sú obchodné priestory. Stavba je dokončená a skolaudovaná s plánovaným odovzďavaním bytov v prvom štvrtroku 2024. Predaných je 257 bytov a 5 obchodných priestorov. Projekt Rendez 2 má celkom 73 jednotiek, z toho 69 sú byty a 4 apartmány. Projekt je v štádiu úradného schvaľovania.



Projekt Rendez 2

Odhad rozpočtu				
Pozemok	1 925 000	Vlastné zdroje	698 728	7 %
Nehmotné práce	1 344 949	Dlhopisy*	1 925 000	18 %
Výstavba	6 628 407	Bankový úver	7 871 184	75 %
Finančné náklady	397 704	Celkové investičné náklady*	10 494 912	100 %
Rezerva	198 852			
Celkové investičné náklady	10 494 912	* V prípade, že emisia nebude dostatočná, zdroje sa doplnia z vlastných zdrojov emitenta, cudzích zdrojov alebo sa projekt nebude realizovať a bude sa realizovať iný menší projekt.		
Celkové výnosy**	13 989 559			
Zisk pred zdanením	3 494 647	** Ide o predaj bytov konečným vlastníkom		
ROI pred zdanením***	33 %	*** Zisk pred zdanením / Celkové investičné náklady		

Začiatok stavby	Hrubá stavba	Odobovanie diela	Kolaudačné rozhodnutie
4Q/2024	3Q2025	2Q2026	4Q2026

Pozemok pre projekt Rendez 2 je nakúpený do spoločnosti VI GROUP Development s.r.o., po získaní povolenia a pred zahájením stavby sa pozemok aj povolenie postúpi na projektovú firmu, ktorá bude projekt realizovať. Postúpenie prebehne za využitia prostriedkov z tejto emisie dlhopisov.

Verdena

Názov projektovej spoločnosti: VI GROUP Verdena, s.r.o.
 Sídlo: Roľnícka 157 Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
 IČO: 53 447 107

Vybrané neauditované finančné ukazovatele: K 31. 12. 2022 výnosy celkom 9 tis. EUR, strata 0,4 tis. €, aktíva 1 638 tis. EUR, vlastný kapitál 4,5 tis. EUR

Projekt obsahuje celkom 78 jednotiek. Stavba sa nachádza v štádiu hrubej stavby s plánovaným dokončením vo štvrtom štvrťroku 2024. V súčasnosti je predaných 24 bytov.

Stav projektu k dátumu Základného prospektu



Topoľčanská

Názov projektovej spoločnosti: VI GROUP Topoľčianska s.r.o.
Sídlo: Roľnícka 157 Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
IČO: 54 449 651

Vybrané neauditované finančné ukazovatele: K 31. 12. 2022 výnosy celkom 43 tis. EUR, strata 0,08 tis. €, aktíva 2 157 tis. EUR, vlastný kapitál 4,9 tis. EUR

Projekt má celkom 86 jednotiek. Aktuálne sa dokončuje hrubá stavba spodnej časti budovy, vrátane dvoch podzemných parkovacích podlaží, a práce na prvom nadzemnom podlaží. Predaných je 24 bytov a 4 nebytové priestory. Projekt bude dokončený v roku 2025.



2.7 Najvýznamnejšie záväzky skupiny Emitenta k dátumu prospektu

Emitent eviduje krátkodobé zdroje financovania v objeme 2 911 tis. EUR a dlhodobé zdroje financovania v objeme 30 082 tis. EUR. Väčšinu dlhodobých záväzkov skupiny Emitenta na konsolidovanej úrovni predstavujú záväzky voči kupujúcim nových bytov v objeme 7 672 tis. EÚ, záväzky voči bankám v objeme 13 334 tis. EUR a záväzky voči spoločnosti VI GROUP, s r. o. v objeme 5 540 tis. EUR. Väčšinu krátkodobých záväzkov skupiny Emitenta na konsolidovanej úrovni predstavujú záväzky z obchodného styku vo výške 2 479 tis. EUR.

2.8 Zmeny v štruktúre pôžičiek a financovania Emitenta

V priebehu roku 2023 došlo k splateniu krátkodobých dlhov vo výške 18 mil. EUR z dôvodu splatenia bankového dlhu vplyvom dokončenia a predaja nehnuteľného projektu. K iným významným udalostiam ovplyvňujúcim platobnú schopnosť v poslednom čase nedošlo.

2.9 Opis očakávaného financovania Emitenta

Emitent plánuje získať finančné prostriedky na finančných trhoch, ktoré budú použité na akvizície nových projektov a posilnenie kapitálu v pripravovaných projektoch. Hoci Emitent disponuje dostatočným vlastným kapitálom, dlhopisová emisia mu umožní prístup k väčším projektom. Banky, bez ktorých financovania sa žiadny projekt nezaobíde, vnímajú pre potreby vlastnej analýzy prostriedky z dlhopisov ako vlastné zdroje emitenta a sú mu preto schopné poskytnúť vyššie bankové úvery. Posilnenou kapitálovou pozíciou prostredníctvom dlhopisovej emisie bude Emitent schopný pohotovo reagovať na trhové príležitosti.

Emitent očakáva, že investície, ku ktorým sa v budúcnosti zaviaže, bude financovať podľa aktuálnych trhových podmienok jedným alebo viacerými z nasledujúcich variantov:

- (i) z finančných prostriedkov získaných prostredníctvom Emisie;
- (ii) prostredníctvom zdrojov z podnikateľskej činnosti Emitenta;

- (iii) prostredníctvom vlastných zdrojov spoločníkov Emitenta;
- (iv) prostredníctvom bankových úverov;
- (v) prostredníctvom vlastných zdrojov iných spoločností, ktoré patria spoločníkom Emitenta

2.10 Údaje o trendoch

2.10.1 Vyhlásenie o tom, že nedošlo k žiadnej významnej negatívnej zmene vyhlíadok Emitenta a finančnej výkonnosti Skupiny

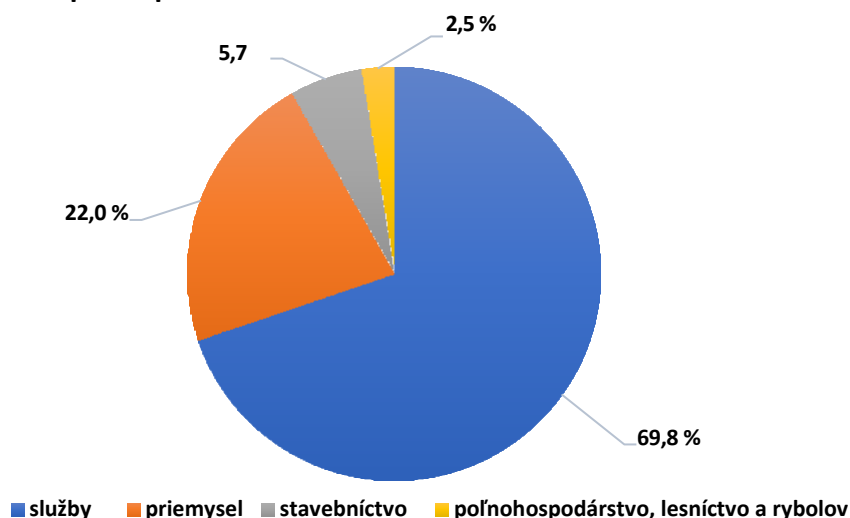
Emitent vyhlasuje, že od dátumu poslednej zverejnenej overenej konsolidovanej účtovnej závierky nedošlo k žiadnej významnej negatívnej zmene vyhlíadok Emitenta.

Emitent ďalej vyhlasuje, že od konca posledného finančného obdobia, za ktoré boli zverejnené finančné údaje do dátumu tohto Prospektu, nedošlo k akejkoľvek významnej zmene finančnej výkonnosti Skupiny.

2.10.2 Informácie o trhu a trendoch

Slovenská ekonomika je malá a otvorená, závislá od ekonomického vývoja v Nemecku a okolitých krajinách. V období 2010 – 2019 zaznamenala nepretržitý rast, avšak s miernym poklesom stability, vzrástla inflácia a nezamestnanosť. Ekonomika je výrazne zameraná na priemysel, ktorý zamestnáva takmer 700 tis. osôb. Automobilový priemysel vytvára 13,9 % HDP a tvorí takmer polovicu exportu aj priemyselnej výroby. Na Slovensku sú štyri veľké automobilky (Volkswagen, Stellantis, Kia Motors, Jaguar Land Rover), na ktoré nadväzuje viac ako 350 dodávateľov. Slovensko je tak najväčším výrobcom osobných áut na svete v prepočte na 1 000 obyvateľov (v roku 2022 to bolo 186 nových automobilov na 1 000 obyvateľov). K ďalším významným priemyselným sektorom patrí elektrotechnický a chemický priemysel a metalurgia.

Slovenská ekonomika podľa podielu odvetvia na HDP



Ekonomické ukazovatele

	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	2024*	2025*
Reál. HDP (medziročný rast v %)	4,00	2,60	-3,40	5,00	1,70	1,30	2,00	2,50
Inflácia (medziročný rast v %)	2,50	2,80	2,00	2,80	12,10	11,20	5,20	3,50
Nezamestnanosť (v %)	6,50	5,70	6,60	6,80	6,20	6,10	6,10	6,10
Hl. úroková sadzba k 31. 12. (v %)	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50	4,50	3,65	3,10

Zdroj: Bloomberg, funkcia ECFC

*Ide o odhad ku koncu roka

Ekonomický výhľad

Ekonomická aktivita v roku 2023 zostala utlmená kvôli slabej spotrebe. Vládne opatrenia zmiernili vplyv rastúcich cien energií pre domácnosti a podniky na začiatku roka 2023 a zabránili tak cenovému šoku na reálny disponibilný príjem. Budúci rast spotreby sa má oživiť vďaka rastúcim reálnym príjmom a klesajúcim tlakom cien energií. Uvoľnenie dodávateľského reťazca a ďalšie investície v automobilovom sektore povedú k zrýchleniu exportu a silnému čerpaniu zásob. Medzinárodný dopyt po hlavných exportných produktoch Slovenska tak zostane silný aj pre roky 2024 a 2025. Investície porastú vďaka fondom z EÚ, RRF (Fond obnovy a odolnosti) a vládnym investíciám. Celkovo sa očakáva, že v rokoch 2024 a 2025 bude ekonomický rast na Slovensku ťahaný domácim dopytom.

Miera nezamestnanosti bude naďalej klesať, čo povedie k veľmi napätému trhu práce. Na rok 2023 rast nominálnych miezd zaostával za infláciou, čo naznačuje ďalšie straty reálnej kúpnej sily. Pri pozitívnejšej ekonomickej dynamike sa očakáva, že v rokoch 2024 a 2025 budú mzdy zamestnancov rásť rýchlejšie ako inflácia.

Za rok 2023 inflácia zostala dvojciferná, pretože vplyv vysokých cien energií naďalej pôsobí cez ďalšie zložky, ako sú potraviny. Medziročná inflácia cien potravín vo výške 25 % bola v prvom štvrtroku 2023 veľmi vysoká, ale v priebehu nasledujúcich dvoch štvrtrokov výrazne klesla a v treťom štvrtroku 2023 dosiahla 12 %. Inflácia potravín zostala hlavným prispievateľom k celkovej inflácii. Napätý trh práce navyše poskytuje priaznivé podmienky pre dynamickejší rast cien v sektore služieb.

Realitný trh

Realitný trh na Slovensku prechádza v poslednom čase významnými zmenami. Po období rastu cien nehnuteľností a zvýšeného dopytu v dôsledku nízkych úrokových sadzieb a ekonomickej prosperity nastali nové podmienky. V súčasnosti sa stretávame s korekciou cien nehnuteľností, zmenami v dopyte a ponuke a novými trendmi, ktoré ovplyvňujú budúci vývoj trhu.

Realizačné ceny nehnuteľností v SR (medziročne v %)



Nehnutelnosti dohromady Nehnutelnosti nové Nehnutelnosti existujúce

Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky¹

Trendy urbanizácie a migrácie obyvateľstva do mestských oblastí však vedú k zvýšenému dopytu. Podľa CBRE RESEARCH ²(2023) trh čelí výzve nedostatku nehnuteľností, čo predstavuje príležitosť pre nové developerské projekty. S rastúcim dopytom a zmenami v demografii **je pre developerov dôležité**, aby boli **pripravení reagovať** na trhové zmeny.

Okrem výstavby nájomných bytov má byť jedným zo spôsobov riešenia nedostatočnej ponuky bytov na Slovensku aj prijatie nového stavebného zákona. Ten má priniesť zásadné zrýchlenie a zefektívnenie stavebných konaní, a tým zvýšiť počet nových stavebných projektov, resp. urýchliť ich prísun na trh. Nový stavebný zákon pozostávajúci z dvoch samostatných zákonov o územnom plánovaní a výstavbe už bol schválený slovenským parlamentom a podpísaný prezidentkou, nová legislatíva tak s účinnosťou od 1. apríla 2024 nahradí stavebný zákon z roku 1976.

2.11 Hlavné trhy

Bratislavský realitný trh

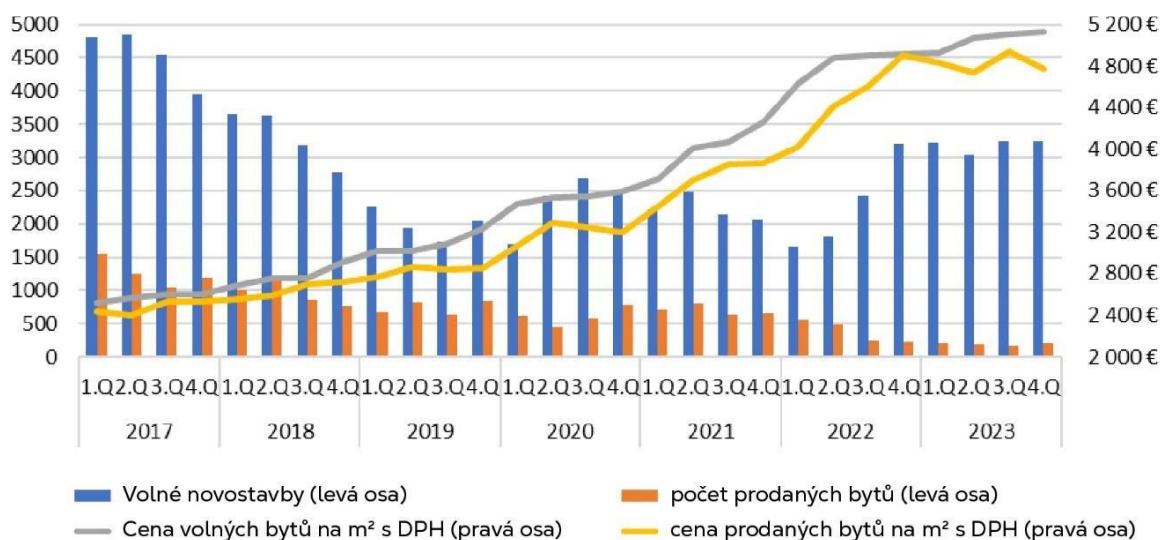
Realitný trh v Bratislave je ako každý realitný trh hlavného mesta vo výrazne inej situácii ako sú trhy iných krajských miest. V priemere sú nehnuteľnosti v Bratislave a Bratislavskom kraji 2,2x drahšie na meter štvorcový v porovnaní s inými oblasťami Slovenska.

¹ https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/products/informationmessages/inf_sprava_detail/d6c08d0b-0d35-44d6-88d9-fe492ab86bc0/!ut/p/z1/tVFNU8IwFPwtHjhm3oN-hWOK2haBEbCW5uKkH0AtpIVmqvx7U8eLBz48mMtLZnY3u2-Bwwq4FG2xEaqopNjpd8zt7kTUNftM0R3YmAwflrO_NHjwAstiH4D6GzgxMELe_YWY7OPpgX8Mv8VOPBUqlptla6SRmxJ U5JCrokoVQ_1pTrutZtW5qSpj6I99bBtclXqmdkp0gwTgplhEdPMbEJpNiTr3BwORELJMVOvk6LDOKb0NG1vF0cPHNYx-ffkJHHfNOZINKJZ2HA_HAxnBsGMuMHcEFj2ZQqax_OWR99B6K2yD8gIN12drD8Y0wfYXytGV198X44cKb7qaTKPxWs_q Mg_c_gOB1NNzqBUNtOuoLVTdR6H-6pcSLI-t6dES-iDbv7Ah4cHQQ!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/

² <https://mediaassets.cbre.com/-/media/project/cbre/shared-site/insights/reports/real-estate-market-outlook-2023/market-outlook-2023-slovakia.pdf?rev=d809ddc91ebd47a3b4e4b7341ab16f41>

Za cenotvorbu sú už tradične zodpovedné strany dopytu a ponuky. Dopyt bol v predošlých rokoch poháňaný lacným a dostupným financovaním. Aktuálne obmedzenie vo forme rastu úrokovej sadzby z 1 % na 4,5 % spôsobilo nárast splátky hypotéky ekvivalentnej k zvýšeniu cien nehnuteľností o 50 %, v prípade nemennej sadzby. Vysoké splátky a prísnejšie podmienky na získanie financovania sa prejavujú stagnáciou a vytváraním tzv. odloženého dopytu na pozadí realitného trhu.

Analýza od spoločnosti BENCONT GROUP (³ 2023) poukazuje na trend rastu cien bratislavských novostavieb v posledných rokoch. Tento výrazný rast bol spôsobený nielen silným dopytom, ale aj **obmedzenou ponukou**. Podľa Juraja Suchánka ⁴ (2020), výkonného riaditeľa inštitútu mestského rozvoja, chýba v Bratislave odhadom 40 000 bytov a pri súčasnom tempe výstavby a povoľovaní novej výstavby v Bratislave ročne pribudne približne 2 500 nových bytov. Ponuka je aj napriek v súčasnosti obmedzenému dopytu natoľko nízka, že **developeri nie sú nútení znižovať ceny**. Priemerná cena na meter štvorcový novostavby v 3Q 2023 predstavuje 5 110 €.



Zdroj: BENCONT GROUP

Hoci sú v súčasnosti predaje nízke, developeri aj naďalej pokračujú v príprave nových projektov, vrátane veľkých zámerov so stovkami bytov. Ide o logický postup, pretože je pravdepodobné, že sa so zlepšenou ekonomickou situáciou obnoví masívny dopyt, znásobený odloženým dopytom.

2.12 Prognózy alebo odhady zisku

Emitent k dátumu vydania tohto Prospektu prognózu alebo odhad zisku neurobil.

³ <https://www.bencont.sk/app/cmsSiteAttachment.php?ID=516&disposition=inline>

⁴ <https://spojenaba.sk/v-bratislave-chyba-40-000-bytov-ich-nedostatok-tlaci-ceny-nahor/>

III. RIZIKOVÉ FAKTORY

Záujemca o kúpu Dlhopisov by sa mal oboznámiť s týmto Prospektom ako celkom. Informácie, ktoré Emitent v tejto kapitole predkladá prípadným záujemcom o kúpu Dlhopisov na zváženie, ako aj ďalšie informácie uvedené v tomto Prospekte, by mali byť každým záujemcom o kúpu Dlhopisov starostlivo vyhodnotené pred urobением rozhodnutia o investovaní do Dlhopisov. Nákup a držba Dlhopisov sú spojené s radom rizík. Nižšie uvedené riziká sú v každej kategórii zoradené podľa významnosti od najzávažnejších po menej závažné a označené stupňom rizika „nízke“, „stredné“, „vysoké“.

1. Opis významných rizík špecifických pre Emitenta a spoločnosti v Skupine

Na Emitenta pôsobia v súvislosti s jeho činnosťou a s pôžičkami a úvermi v Skupine nižšie uvedené riziká realitného trhu a developerskej činnosti:

Riziko spojené s nízkou likviditou nehnuteľností (riziko vysoké)

Predaj a nákup nehnuteľností či podielov na nich je zložitou a dlhodobou záležitosťou, ktorá spravidla trvá niekoľko mesiacov. V prípade nepriaznivej situácie na slovenskom realitnom trhu či v prípade chybného nacenenia nehnuteľností v Lokalitách hrozí, že spoločnosť v Skupine nebude schopná predat' nehnuteľnosti v takom časovom horizonte a za takú cenu, aby generovala výnos nutný pre splatenie úveru alebo pôžičky Emitenta. V krajných prípadoch môže byť negatívne ovplyvnená výnosnosť celého projektu. V prípade, že nedôjde k predaju nehnuteľností vo vlastníctve spoločností v Skupine v plánovanom časovom horizonte v dôsledku malého dopytu zo strany potenciálnych kupujúcich, môže dôjsť na strane Emitenta k zníženiu výnosov z prevádzkovej činnosti (t. j. tržieb z predaja výrobkov a služieb) alebo k zníženiu výnosov z finančnej činnosti (t. j. výnosových úrokov), zníženiu zisku a následkom toho k omeškaniu vyplatenia Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo jej časti, respektíve k nezaplateniu Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo jej časti. Toto riziko sa zvýši v prípade, že dôjde k stagnácii či poklesu realitného trhu v segmente rezidenčných nehnuteľností v Lokalitách, v ktorých Emitent podniká. Emitent v súčasnosti vníma spomalenie záujmu o kúpu nehnuteľností, avšak v dokončenom nehnuteľnostnom projekte má približne 90 % predaných bytových jednotiek.

Riziko všeobecného negatívneho ekonomického vývoja (riziko vysoké)

Development závisí okrem iného od celkovej ekonomickej situácie v danej krajine. V prípade, že by sa ekonomická situácia najmä na Slovensku a v Českej republike vyvíjala opačným ako očakávaným smerom (negatívnym), Emitent by mohol nesplniť podnikateľské plány, čo by mohlo mať negatívny dopad na hospodárenie a na schopnosť Emitenta splniť záväzky, ktoré má voči držiteľom dlhopisov. Emitent toto riziko v súčasnosti vníma. V osemnásťročnej histórii podnikania majiteľov Emitenta zaznamenal development viac negatívnych časových období, s ktorými si páni vždy poradili.

Riziko súvisiace s umiestnením nehnuteľností (riziko vysoké)

Hodnota nehnuteľnosti okrem iného závisí na jej umiestnení. Pokiaľ Emitent alebo spoločnosť v Skupine správne neodhadne výnosový potenciál Lokality, kde Emitent realizuje či plánuje realizovať rezidenčnú výstavbu, môže byť ťažké realizované nehnuteľnosti úspešne prenajať či predat', čo by mohlo negatívne ovplyvniť hospodársku situáciu Emitenta alebo spoločnosti v Skupine. To znamená, že môže na strane Emitenta dôjsť k zníženiu výnosov z prevádzkovej činnosti (t. j. tržieb z predaja výrobkov a služieb) alebo k zníženiu výnosov z finančnej činnosti (t. j. výnosových úrokov), zníženiu zisku a následkom toho k omeškaniu s vyplatením Menovitej hodnoty Dlhopisov či jej časti, respektíve k nezaplateniu Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo jej

časti. V súčasnosti Emitent realizuje projekty v Bratislave, v budúcnosti sa plánuje zamerať na Vysoké Tatry a Prahu a ich blízke okolie.

Riziko rastu obstarávacích nákladov (riziko vysoké)

Emitent pripravuje finančný plán každého developerského projektu. Takýto finančný plán nemusí byť splnený, keď sú jedným z dôležitých faktorov vstupné náklady. Developerské projekty sú realizované aj niekoľko rokov, v priebehu ktorých môže dôjsť k neočakávanému nárastu cien vstupných materiálov. To môže mať negatívny dopad na ekonomiku projektu a na schopnosť Emitenta splniť záväzky, ktoré má voči držiteľom dlhopisov.

Vstupné náklady na Slovensku aj v Českej republike v roku 2022 a prvej polovici 2023 rástli. Odvtedy stagnujú.

Riziko závislosti Emitenta na podnikaní spoločností v Skupine (riziko vysoké)

Emitent plánuje finančné prostriedky získané emisiou Dlhopisov využiť na poskytovanie úverov a pôžičiek spoločnostiam v Skupine. Konkrétna spoločnosť zo Skupiny, ktorá od Emitenta takéto financovanie obdrží, potom prostriedky môže použiť na financovanie prevádzkových a investičných výdavkov do nehnuteľností. Emitent k Dátumu emisie prospektu plánuje využiť výťažok Emisie na nákup pozemkov pre projekt Rendez 2. Bližšie informácie o tomto projekte sú opísané v kapitole 2.8. Ďalšie projekty, na ktoré bude výťažok použitý, nie sú k dátumu prospektu známe.

Splácanie dlhov voči Emitentovi je potom závislé od podstupovaných rizík a hospodárskych výsledkov konkrétnej spoločnosti zo Skupiny. Spoločnosti v Skupine pôsobia na realitnom trhu a pôsobia na ne najmä vyššie opísané riziká vzťahujúce sa k investíciám do nehnuteľností. Schéma Skupiny a zoznam spoločností v Skupine sú uvedené v časti II., kapitole 2.6 Organizačná štruktúra tohto Prospektu. Emitent tak bude podstupovať kreditné riziko spoločností v Skupine a nepriamo čeliť rizikám podnikania spoločností v Skupine. To môže viesť na strane Emitenta k zníženiu výnosov z finančnej činnosti (t. j. výnosových úrokov), zníženiu zisku, a následkom toho k omeškaniu s vyplatením Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo jej časti, respektíve k nezaplateniu Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo jej časti.

Riziko pohybu cien nehnuteľností (riziko vysoké)

Trhová hodnota nehnuteľností podlieha zmenám, a tak budú Emitent a spoločnosti v Skupine podstupovať trhové riziko pohybu cien nehnuteľností, ktoré v posledných niekoľkých mesiacoch stagnujú. Pokiaľ by došlo k neočakávanej skutočnosti, ktorej následkom by sa významne znížila trhová cena nehnuteľnosti v portfóliu Emitenta alebo spoločností v Skupine oproti cene, ktorá bola prisudzovaná tejto nehnuteľnosti na základe ocenenia, bude mať tento pokles trhovej ceny v okamihu predaja nehnuteľnosti za nižšiu trhovou cenu než bolo plánované, negatívny vplyv na hospodársky výsledok Emitenta alebo spoločností v Skupine. To znamená, že môže dôjsť na strane Emitenta k zníženiu výnosov z prevádzkovej činnosti (t. j. tržieb z predaja výrobkov a služieb) alebo k zníženiu výnosov z finančnej činnosti (t. j. výnosových úrokov), zníženiu zisku a následkom toho k omeškaniu vyplatenia Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo jej časti, respektíve k nezaplateniu Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo jej časti.

Riziko nezískania verejnoprávnych povolení (riziko stredné)

V prípade výstavby alebo rozsiahlej rekonštrukcie nehnuteľnosti v plánovaných Lokalitách je možné projekt realizovať iba na základe platných povolení. Ide predovšetkým o získanie právoplatného územného rozhodnutia a stavebného povolenia.

Omeškanie či nezískanie platných povolení môže zdržať, prípadne úplne zastaviť plánovanú výstavbu. V dôsledku toho môžu byť ohrozené budúce plánované výnosy z nehnuteľností, ktoré plynú Emitentovi alebo spoločnostiam v Skupine. To môže viesť na strane Emitenta k zníženiu výnosov z prevádzkovej činnosti alebo k zníženiu výnosov z finančnej činnosti (t. j. výnosových úrokov), zníženiu zisku a následkom toho k omeškaniu vyplatenia Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo jej časti, respektíve k nezaplateniu Menovitej hodnoty Dlhopisov či jej časti.

Názov	Stav povolenia
VI GROUP Topoľčianska s.r.o.	Stavebné povolenie – prebieha výstavba
VI GROUP Matadorka s. r. o.	Kolaudačné rozhodnutie – ukončená výstavba
VI GROUP Starý Háj s.r.o.	Kolaudačné rozhodnutie – ukončená výstavba
VI GROUP Ľadová, s. r. o.	Kolaudačné rozhodnutie – ukončená výstavba
VI GROUP Rendez s.r.o. (1. etapa)	Kolaudačné rozhodnutie – ukončená výstavba
VI GROUP Ivánska cesta s.r.o.	Kolaudačné rozhodnutie – ukončená výstavba
VI GROUP Verdena s.r.o.	Stavebné povolenie – prebieha výstavba
Rendez – 2. etapa (projektová spoločnosť bude založená)*	Územné rozhodnutie, zatiaľ neprávomocné stavebné rozhodnutie

*projekt je dočasne aktuálne pripravovaný v spoločnosti [VI GROUP Development s. r. o.](#)

Riziko schopnosti získať primerané financovanie (riziko stredné)

Skupina Emitenta môže byť na trhu neúspešná so žiadosťou o poskytnutie bankového financovania za pre ňu prijateľných podmienok. To platí aj v prípade neumiestnenia Dlhopisov na finančnom trhu. Nemožnosť získať potrebné financovanie pre plánovanú rezidenčnú výstavbu Emitenta a spoločností v Skupine môže viesť k nutnosti financovať ju za menej výhodných podmienok (najmä vo vzťahu k výške úrokovej sadzby), prípadne výstavbu kvôli nedostatku vlastných a externých finančných zdrojov vôbec nerealizovať. To môže viesť na strane Emitenta k zvýšeniu finančných nákladov (t. j. nákladových úrokov) v prípade drahšieho než plánovaného financovania alebo k zníženiu výnosov z prevádzkovej činnosti v prípade nerealizácie výstavby, zníženiu zisku a následkom toho k omeškaniu vyplatenia Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo jej časti, respektíve k nezaplateniu Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo jej časti.

Riziko realizácie zaistenia financovania (riziko stredné)

Pokiaľ nebude Skupina Emitenta schopná splácať financovanie podľa predchádzajúceho bodu, hrozí, že:

- Príslušná obchodná spoločnosť patriaca do Skupiny Emitenta bude nútená predať projekt s cieľom splatiť svoje dlhy z tohto financovania.
- Prípadne že Emitent prestane byť vlastníkom vo vzťahu k podielu v príslušnej obchodnej spoločnosti patriacej do Skupiny Emitenta, alebo podiel dcérskej spoločnosti Emitenta prepadne v prospech veriteľa.
- Prípadne Emitent nenaplní podmienky pre nadobudnutie príslušnej Projektovej spoločnosti za symbolickú cenu v rámci zaisteného nehnuteľnostného lízingu. To je prípad, keď dcérska spoločnosť Emitenta stavia projekt na lízing a z dôvodu neplatenia lízingových platieb nedôjde k finálnemu prevodu projektovej spoločnosti na Emitenta.

Nútená realizácia zaistenia vo forme nehnuteľností môže viesť k významnému zníženiu výnosov z plánovanej výstavby v Lokalitách. V súčasnosti nemá Emitent založený žiadny majetok okrem zálohov vyplývajúcich z projektového bankového financovania:

Veriteľ	Záloh	Výška bankového úveru k 31. 12. 2023
VI GROUP Topoľčianska s.r.o.	Pozemok a rozostavaný projekt	4 322 927,10 EUR
VI GROUP Verdena s.r.o.	Pozemok a rozostavaný projekt	3 582 819,76 EUR

To môže viesť na strane Emitenta k zníženiu výnosov z prevádzkovej činnosti alebo k zníženiu výnosov z finančnej činnosti (t. j. výnosových úrokov), zníženiu zisku a následkom toho k omeškaniu vyplatenia Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo jej časti, respektíve k nezaplateniu Menovitej hodnoty Dlhopisov či jej časti.

Odberateľské riziko (riziko stredné)

Očakávané prebiehajúce ekonomické spomalenie na Slovensku môže viesť k zníženej schopnosti kúpnej sily vzhľadom na obmedzenie hypoték a možnému poklesu trhových cien rezidenčných nehnuteľností. Na Slovensku platia nasledujúce pravidlá obmedzujúce poskytnutie hypotéky⁵:

- Ukazovateľ LTV (pomer výšky hypotéky k cene nehnuteľnosti) nemôže presiahnuť hodnotu 90 %.
- Podiel nových úverov s LTV medzi 80 % a 90 % nemôže presiahnuť 20 %.
- Limit na ukazovateľ schopnosti splácať je stanovený vo výške 60 %.
- Maximálny podiel nových úverov, pri ktorých ukazovateľ celkovej zadĺženosti k príjmu presahuje hodnotu 8 nemôže presiahnuť 5 % + 5 %.

Najbližší plánovaný projekt Emitenta pre segment odberateľov štandardného rezidenčného trhu bude na trhu predávaný najskôr v r. 2024/2025, pričom nastavenie projektov bude možné prispôbiť aktuálnej situácii. Napriek tomu sa môže stať, že v danom období nebude po nehnuteľnostiach Emitenta dostatočný dopyt. To môže mať negatívny dopad na ekonomiku projektu a na schopnosť Emitenta splniť záväzky, ktoré má voči držiteľom dlhopisov.

Investorské riziko (riziko stredné)

Neistota vývoja hospodárskej situácie na Slovensku a strane súkromných kvalifikovaných investorov v ich odbore podnikania môže spomaliť rokovania o kapitálových vstupoch do jednotlivých projektov Emitenta. V čase ekonomickej neistoty pôsobí snaha voľné zdroje investovať skôr do konzervatívnych aktív, nie do nehnuteľnostných projektov. Tým môže dôjsť k narušeniu plánu cash flow a oneskoreniu realizácie developerských projektov. To môže mať negatívny vplyv na ekonomiku projektu a na schopnosť Emitenta splniť záväzky, ktoré má voči držiteľom dlhopisov.

Riziko straty kľúčových osôb (riziko stredné)

Kľúčová osoba Emitenta, t. j. Ovládajúca osoba emitenta, určuje podnikateľskú stratégiu Emitenta a celej Skupiny. Jeho činnosť je rozhodujúca pre celkové konanie Emitenta a spoločností v Skupine. Prípadná strata tejto osoby by mohla negatívne ovplyvniť podnikanie Emitenta a celej Skupiny najmä tak, že bude ohrozená plánovaná výstavba nehnuteľností v Lokalitách.

Riziko nákladov spojených s ponukou a umiestnením (riziko stredné)

⁵ https://www.nbs.sk/_img/documents/_dohlad/makropolitika/unb-opatrenie_prehľad.pdf

Emitent predpokladá, že celkové náklady ponuky Dlhopisov, t. j. náklady na odmenu Administrátora, poplatky Centrálného depozitára, Sprostredkovateľov a niektoré ďalšie náklady súvisiace s ponukou Dlhopisov alebo jej umiestnením na trhu, neprekročia 400 000 EUR pri umiestnení emisie v celom plánovanom objeme. Tieto prostriedky budú zaplatené jednorazovo tretej strane a nebudú investované do projektov Emitenta. Pokiaľ túto časť prostriedkov nebude schopný Emitent a jeho dcérske spoločnosti zarobiť na projektoch, môže byť ohrozená platba úrokov a splatnosť nominálnej hodnoty.

Menové riziko (riziko nízke)

Emitent má hlavný región podnikania na Slovensku. V prípade projektov mimo krajiny platiacej eurom (Česká republika, Poľsko, Ukrajina) budú tržby aj náklady generované prevažne v lokálnej mene, teda zisk z projektov bude vytváraný v lokálnej mene. V prípade konverzie cudzej meny na EUR môže dôjsť k neočakávanej strate vplyvom pohybu cudzej meny k euru, čo môže mať negatívny dopad na hospodárenie a na schopnosť Emitenta splniť záväzky, ktoré má voči držiteľom dlhopisov.

*Na Emitenta pôsobia nižšie uvedené **všeobecné riziká podnikania**:*

Riziko spoločnosti s krátkou históriou (riziko vysoké)

Dcérske spoločnosti Emitenta a jeho ovládajúce osoby pôsobia na developerskom trhu už od roku 2005. Avšak samotný Emitent vzniknutý preskupením jednotlivých firiem v skupine pôsobí na realitnom trhu iba krátko, spoločnosť vznikla 10. 3. 2022. Potenciálna návratnosť investície do Dlhopisov tak nie je podporená dlhodobými historickými finančnými výsledkami. To môže viesť na strane Emitenta k nižším než plánovaným prevádzkovým alebo finančným výnosom, prípadne k vyšším než plánovaným prevádzkovým alebo finančným nákladom, zníženiu zisku a následkom toho k omeškaniu vyplatenia Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo jej časti, respektíve k nezaplateniu Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo jej časti.

Riziko konkurencie (riziko vysoké)

Emitent a spoločnosti v Skupine sú účastníkmi hospodárskej súťaže v konkurenčnom odvetví. Hlavnými konkurentmi sú firmy Cresco, Penta, J&T, YIT. Z tohto dôvodu musí pružne reagovať na meniacu sa situáciu na trhu a správanie konkurencie. V podmienkach silnej konkurencie môže dôjsť k tomu, že nebude schopný reagovať zodpovedajúcim spôsobom na konkurenčné prostredie, napr. pri obdobnej konkurenčnej ponuke nehnuteľností v Lokalitách, čo by mohlo viesť k zhoršeniu hospodárskej situácie Emitenta a spoločností v Skupine, ktorým Emitent požičia finančné prostriedky. To môže viesť na strane Emitenta k zníženiu výnosov z prevádzkovej činnosti alebo k zníženiu výnosov z finančnej činnosti (t. j. výnosových úrokov), zníženiu zisku a následkom toho k omeškaniu vyplatenia Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo jej časti, respektíve k nezaplateniu Menovitej hodnoty Dlhopisov či jej časti.

Riziko spojené s neschopnosťou splácať dlhopisy z vlastných zdrojov (riziko vysoké)

Emitent aktuálne nemá dostatok vlastných zdrojov na splatenie Dlhopisov, ktoré predpokladá vydať. Ak nebude Emitent schopný splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov vrátane ďalších dlhov vyplývajúcich z dlhopisov z vlastných zdrojov, bude nútený splatenie dlhopisov refinancovať, teda buď splatiť vydaním novej emisie dlhopisov, alebo bankovým úverom či inou pôžičkou. Tieto iné formy financovania nemusia získať buď vôbec alebo len za nepriaznivých podmienok. To môže mať za následok, že Emitent nebude schopný splniť svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko likvidity (riziko stredné)

Riziko likvidity predstavuje riziko krátkodobého nedostatku likvidných prostriedkov na úhradu splatných dlhov, tzn. nerovnováhy v štruktúre aktív a pasív v dôsledku rozdielnej splatnosti dlhov a rozdielnemu portfóliu zdrojov financovania. V prípade oneskorenia úhrad splatných dlhov, napr. voči dodávateľom stavebných prác, v dôsledku nedostatku likvidných prostriedkov môže dôjsť k narušeniu obchodných vzťahov a strate obchodných partnerov, prípadne k penalizácii a zvýšeným nákladom. To môže viesť na strane Emitenta k zvýšeniu prevádzkových nákladov (t. j. nákladov na penalizáciu a hľadanie nových obchodných partnerov), zníženiu zisku a následkom toho k omeškaniu vyplatenia Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo jej časti, respektíve k nezaplateniu Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo jej časti.

2. Opis významných rizík špecifických pre Dlhopisy

Investor do Dlhopisov by mal mať dostatočné znalosti a skúsenosti, aby bol schopný porozumieť všetkým otázkam súvisiacim s kúpou Dlhopisov tak, aby dokázal vyhodnotiť všetky dostupné informácie a adekvátne na ne reagovať, vykonať ocenenia Dlhopisov a nie byť riziká spojené s ich držaním, ktoré sú bližšie špecifikované ďalej.

Riziko nesplatenia (riziko vysoké)

Dlhopisy rovnako ako akákoľvek iná pôžička podliehajú riziku nesplatenia. Za určitých okolností môže dôjsť k tomu, že Emitent nebude schopný splácať Menovitú hodnotu Dlhopisov a prípadné výnosy dlhopisov a hodnota pre Vlastníkov dlhopisov pri splatení môžu byť nižšie ako výška ich pôvodnej investície, za určitých okolností môže byť hodnota aj nula. Schopnosť Emitenta splatiť istinu závisí predovšetkým na podnikateľskej úspešnosti investícií Emitenta. Dlhopisy a všetky Emitentove dlhy voči Vlastníkom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nezabezpečené, nepodmienené a podriadené dlhy Emitenta. V prípade úpadku Emitenta sú záväzky z Dlhopisov považované za nezabezpečené pohľadávky vlastníkov Dlhopisov, ktoré budú uspokojené až po uspokojení zaistených pohľadávok prípadných iných veriteľov. K dátumu prospektu má Emitent zaistené bankové dlhy vo výške 13,3 mil. EUR. Tie budú v prípade finančných problémov uspokojené prednostne. V budúcnosti nemožno vylúčiť, že emitent prijme ďalšie zaistené bankové aj nebankové dlhy.

Riziko likvidity (riziko vysoké)

Dlhopisy emitované nebankovými emitentmi môžu mať minimálnu likviditu. Táto skutočnosť môže viesť k tomu, že investori budú musieť držať Dlhopisy do ich splatnosti bez možnosti ich skoršieho predaja alebo iba s možnosťou predaja s výrazným diskontom.

Riziko podriadenosti dlhopisov (riziko vysoké)

Dlhopisy sú podriadenými dlhopismi v zmysle ustanovenia § 34 Zákona o dlhopisoch, a to vo vzťahu k Nadriadeným pohľadávkam. To znamená, že v prípade vstupu Emitenta do likvidácie alebo vydania rozhodnutia o úpadku Emitenta budú pohľadávky na splatenie istiny Dlhopisov uspokojované až po uspokojení Nadriadených pohľadávok

Riziko poplatkov (riziko stredné)

Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných obchodníkom s cennými papiermi či iným sprostredkovateľom kúpy/predaja Dlhopisov a/alebo účtovaných relevantným zúčtovacím systémom používaným investorom. Taká osoba alebo inštitúcia si môže účtovať poplatky za zriadenie a vedenie investičného účtu, prevody cenných papierov, služby spojené s úschovou cenných papierov a pod. Emitent preto odporúča budúcim investorom do Dlhopisov, aby sa oboznámili s podkladmi, na základe ktorých budú účtované poplatky v súvislosti s Dlhopismi. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na predpokladaný výnos z Dlhopisov z pohľadu investora. Poplatky manažéra i sprostredkovateľa dosiahnu dohromady najviac 5 % nominálnej hodnoty pri nákupe Dlhopisov a 1,5 % p. a. priebežne až do splatnosti.

Dlhopisy ako nezabezpečené dlhy (riziko stredné)

Dlhopisy predstavujú priame, nezabezpečené, nepodmienené a podriadené dlhy Emitenta, ktoré budú čo do poradia svojho uspokojenia rovnocenné (pari passu) ako medzi sebou navzájom, tak aj aspoň rovnocenné voči všetkým ďalším súčasným i budúcim nezabezpečeným dlhom Emitenta s výnimkou dlhov, pri ktorých stanovuje inak kogentné ustanovenia príslušného právneho predpisu. Splatenie dlhov Emitenta z vydaných Dlhopisov nie je zaistené treťou osobou (ručiteľom) ani zálohom veci alebo práva. Pohľadávky plynúce z dlhopisovej emisie sú teda závislé iba od finančnej situácie Emitenta.

Dlhopisy nepredstavujú poistené pohľadávky (riziko stredné)

Na pohľadávky Vlastníkov dlhopisov sa pre prípad neschopnosti Emitenta splniť svoje dlhy z vydaných Dlhopisov nevzťahuje žiadne zákonné alebo iné poistenie ani právo na plnenie, napr. z Garančného fondu obchodníkov s cennými papiermi. Tým sa pohľadávky z Dlhopisov líšia napríklad od pohľadávok z vkladov v bankách alebo od pohľadávok z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papiermi plniť svoje dlhy spočívajúce vo vydaní majetku zákazníkom. Pohľadávky plynúce z dlhopisovej emisie nie sú poistené a sú teda závislé iba od finančnej situácie Emitenta.

Riziko prijatia ďalšieho dlhového financovania Emitentom (riziko stredné)

Podľa bodu 8.1 (6) vii Emisných podmienok Emitent nie je oprávnený vydať ďalšie dlhopisy so splatnosťou skoršou ako emisie dlhopisov podľa tohto prospektu. Existuje riziko, že ak Emitent vydá ďalšiu dlhopisovú emisiu so skoršou splatnosťou, môžu byť zdroje potrebné na splatenie emisie podľa tohto prospektu použité na splatnosť dlhopisovej emisie so skoršou splatnosťou. Aj keď emitent prijme dlhové financovanie so splatnosťou dlhšou ako splatnosť tejto emisie, tak tým pre držiteľov dlhopisov vzniká riziko rozdrobenia ich pohľadávok v prípadnom konkurznom konaní. Tieto skutočnosti môžu mať negatívny vplyv na splatenie dlhopisovej emisie podľa tohto prospektu.

Úrokové riziko (riziko stredné)

Investor by si mal byť vedomý, že ceny Dlhopisov a veľkosť trhovej úrokovej miery sa správajú protichodne. Pokiaľ dôjde k poklesu úrokových mier, dôjde zároveň k rastu cien Dlhopisov na trhu a naopak.

Riziko inflácie (riziko stredné)

Rast inflácie znižuje výšku reálneho výnosu investície do Dlhopisov. Ak inflácia prekročí nominálny výnos Dlhopisu, je hodnota reálnych výnosov z investície do Dlhopisu záporná. Riziko záporného reálneho výnosu z Dlhopisu je nízke z dôvodu predikcie priemernej miery inflácie vo výške 2,5 % v roku 2024 a 2,1 % v roku 2025⁶, pretože výnos z Dlhopisov je stanovený pevnou sadzbou 7,5 %.

Pokiaľ bude inflácia vyššia ako je očakávané, reálny výnos bude nižší.

Riziko predčasného splatenia (riziko nízke)

Emitent je oprávnený Dlhopisy (pozri bod 5.2 Emisných podmienok) na základe svojho rozhodnutia predčasne splatiť. Vzhľadom na to, že Emitent bude oprávnený emisiu Dlhopisov alebo ich časť predčasne splatiť na základe vlastného rozhodnutia a k akémukoľvek dátumu, bude vlastník Dlhopisov takej emisie vystavený riziku nižšieho ako predpokladaného výnosu z dôvodu takého predčasného splatenia. V tomto prípade teda investor čelí riziku, že zisky plynúce z Dlhopisu, či obdržané financie za splatený Dlhopis, nebude na trhu schopný reinvestovať do aktív s rovnakou výnosnosťou.

Riziko zákonnosti úpisu/kúpy Dlhopisov (riziko nízke)

Potenciálni nadobúdatelia Dlhopisov (najmä zahraničné osoby) by si mali byť vedomí, že úpis/kúpa Dlhopisov môže byť predmetom zákonných obmedzení ovplyvňujúcich platnosť ich nadobudnutia. Emitent nemá ani nepreberá zodpovednosť za zákonnosť nadobudnutia Dlhopisov potenciálnym nadobúdateľom Dlhopisov, či už podľa zákonov štátu (jurisdikcie) jeho založenia, resp. ktorého je rezident, alebo štátu (jurisdikcie), kde je činný (ak sa líši). Potenciálny nadobúdateľ sa nemôže spoliehať na Emitenta v súvislosti so svojím rozhodovaním ohľadom zákonnosti nadobudnutia Dlhopisov. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na hodnotu a vývoj investície do Dlhopisov.

Riziko vymáhania pohľadávky za Emitentom a konkurzného konania Emitenta ako slovenskej firmy

Emitent je slovenská firma. V prípade nesplácania výnosov alebo istiny môže proces vymáhania pohľadávok trvať dlhšie a môže byť nákladnejší ako v porovnaní s emitentom z Českej republiky.

Riziko daňových povinností pre investora z Českej republiky (riziko nízke)

Vlastník dlhopisov z Českej republiky môže mať na základe investície do dlhopisov povinnosť podať daňové priznanie.

⁶ Bloomberg, funkcia ECFC

IV. EMISNÉ PODMIENKY

Dlhopisy budú vydané Emitentom v celkovej predpokladanej Menovitej hodnote 4 000 000 EUR (štyri milióny eur), s výnosom stanoveným pevnou úrokovou sadzbou 7,5 % (ďalej len „**Emisia dlhopisov**“) a riadia sa týmito emisnými podmienkami cenných papierov (ďalej len „**Emisné podmienky**“) a zákonom č. 190/2004 Zb. o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o dlhopisoch**“), spoločnosťou VI Group Real Estate Holding s.r.o. so sídlom Roľnícka 157, Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07, Slovenská republika, IČO 54 446 198, zapísané v obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III (ďalej len „**Emitent**“).
Vydanie Emisie dlhopisov schválil štatutárny orgán Emitenta dňa 12. 12. 2023.

Na účely verejnej ponuky bol vyhotovený Úniový prospekt pre rast Dlhopisov (ďalej len „**Prospekt**“) v súlade s nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 2017/1129 o prospekte, ktorý má byť uverejnený pri verejnej ponuke alebo prijatí cenných papierov na obchodovanie na regulovanom trhu a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len „**Nariadenie**“).

Prospekt platný pre ponuku od 29. 4. 2024 do 22. 4. 2025 bol schválený rozhodnutím ČNB č. j. 2024/049334/CNB/650 zo dňa 24. 4. 2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26. 4. 2024.
V súlade s ustanovením článku 12 Nariadenia 2017/1129 je Prospekt na účely verejnej ponuky platný počas obdobia dvanástich mesiacov od právoplatného schválenia. Ak bude Emitent robiť verejnú ponuku Dlhopisov po tomto dátume, uverejní Emitent nový Prospekt schválený ČNB tak, aby verejná ponuka prebiehala vždy na základe platného Prospektu. Prospekty (a ich prípadné dodatky) budú všetkým záujemcom k dispozícii v elektronickej podobe na webovej stránke <https://www.vigroup.sk> v oddieli Investovanie -> Dlhopisy.

Tento Prospekt schválila ČNB ako príslušný orgán podľa Nariadenia o prospekte. ČNB vykonáva nad Emitentom dohľad len vo vzťahu k verejnej ponuke (v iných ohľadoch nie). ČNB schvaľuje tento Prospekt iba z hľadiska toho, že spĺňa normy týkajúce sa úplnosti, zrozumiteľnosti a súdržnosti, ktoré ukladá Nariadenie o prospekte a toto schválenie by sa nemalo chápať ako podpora Emitenta, ktorý tento Prospekt vyhotovuje, alebo Dlhopisov, pričom ČNB neposudzuje hospodárske výsledky ani finančnú situáciu Emitenta a schválením tohto Prospektu negarantuje budúcu ziskovosť Emitenta ani jeho schopnosť splatiť menovitú hodnotu Dlhopisov.

Dlhopisy sa riadia týmito emisnými podmienkami.

Činnosti administrátora spojené s výplatami výnosov v súvislosti s Dlhopismi a splatením Menovitej hodnoty Dlhopisov bude zabezpečovať administrátor Emisie, ktorým je spoločnosť CYRRUS, a.s., IČO 639 07 020, Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno (ďalej len „**Administrátor**“), a to na základe zmluvy o správe emisie a obstaraní platieb (ďalej len „**Zmluva s administrátorom**“). Rovnopis Zmluvy s administrátorom bude k dispozícii na nahliadnutie Vlastníkom dlhopisov (ako je tento pojem definovaný nižšie), spôsobom opísaným nižšie v týchto Emisných podmienkach.

Určená prevádzkareň je sídlo Administrátora, Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno (ďalej len „**Určená prevádzkareň**“).

1. Všeobecná charakteristika Dlhopisov

1.1 Forma, podoba, menovitá hodnota a mena; druh

Dlhopisy VI Group 2028 sú vydávané ako podnikové zaknihované cenné papiere v súlade s českým zákonom o dlhopisoch (Zákon č. 190/2004 Zb.) (ďalej tiež len „**Zaknihované dlhopisy**“), ktorým bol pridelený ISIN CZ0000002225.

Vedením záznamov o Dlhopisoch je poverená spoločnosť Centrálny depozitár cenných papierov, a.s., so sídlom Praha 1, Rybná 14, IČO: 250 81 489, zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka 4308 (ďalej len „**Centrálny depozitár**“).

Každý dlhopis má menovitou hodnotu 1 000 EUR (slovom: tisíc eur). Predpokladaná celková menovitá hodnota Emisie je do výšky 4 000 000 EUR (slovom: štyri milióny eur) (ďalej len „**Predpokladaná menovitá hodnota emisie**“), t. j. 4 000 ks Dlhopisov.

Mena Emisie je euro (EUR).

Emitent sa zaväzuje vyplatiť Menovitou hodnotu k dátumu splatnosti alebo k dátumu predčasnej splatnosti výlučne v eurách.

S Dlhopismi nebudú spojené žiadne predkupné ani výmenné práva.

1.2 Vlastníci dlhopisov; prevod Dlhopisov

1.2.1 Vlastníci dlhopisov

Vlastníkom Dlhopisu vydaného v zaknihovanej podobe je osoba, na ktorej účte vlastníka je Dlhopis evidovaný v evidencii vedenej Centrálnym depozitárom, alebo v evidencii inej osoby oprávnenej alebo poverenej vedením evidencie zaknihovaných cenných papierov alebo jej časti v súlade s právnymi predpismi Českej republiky, popřípade v inej stanovenej evidencii vlastníkov zaknihovaných cenných papierov v Českej republike, ktorá by tieto evidencie nahradila (ďalej tiež len „**Vlastník dlhopisov**“). Ak zákon alebo rozhodnutie súdu doručené Emitentovi na adresu Určenej prevádzkarne neustanovuje inak, budú Emitent, alebo Administrátor, pokladať každého Vlastníka zaknihovaných dlhopisov za ich oprávneného vlastníka vo všetkých ohľadoch a vykonávať mu platby v súlade s týmito Emisnými podmienkami. Osoby, ktoré budú Vlastníkmi dlhopisu a ktoré nebudú z akýchkoľvek dôvodov zapísané v evidencii Centrálného depozitára, sú povinné o tejto skutočnosti a titule nadobudnutia vlastníctva Dlhopisov bezodkladne informovať Emitenta a také skutočnosti a nadobúdaci titul Emitentovi preukázať, najmä predložením originálov či overených kópií príslušných listín, a to prostredníctvom oznámenia doručeného do Určenej prevádzkarne.

K prevodu zaknihovaných Dlhopisov dochádza zápisom tohto prevodu na účte vlastníka v Centrálnom depozitári v súlade s platnými právnymi predpismi a predpismi Centrálného depozitára. V prípade zaknihovaných Dlhopisov evidovaných v Centrálnom depozitári na účte zákazníka dochádza k prevodu takých zaknihovaných Dlhopisov zápisom prevodu na účte zákazníka v súlade s platnými právnymi predpismi a predpismi Centrálného depozitára s tým, že majiteľ účtu zákazníka je povinný bezodkladne zapísať takýto prevod na účet vlastníka, a to k okamihu zápisu na účet zákazníka.

1.2.2 Prevoditeľnosť Dlhopisov

Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je nijako obmedzená.

1.2.3 Oddelenie práva na výnos

Oddelenie práva na výnos sa vylučuje.

1.2.4 Dlh Emitenta

Emitent sa zaväzuje splatiť dlžné čiastky, najmä Menovitú hodnotu a úrokové výnosy spôsobom a v lehote stanovenými v týchto Emisných podmienkach.

1.2.5 Rating

Ohodnotenie finančnej spôsobilosti (rating) Emitenta nebolo vykonané. Samostatné finančné hodnotenie Emisie nebolo vykonané a Emisia dlhopisov teda nemá samostatný rating.

2. Dátum a spôsob úpisu emisie Dlhopisov; Emisný kurz, Kúpna cena

2.1 Dátum emisie; deň konečnej splatnosti; Lehota na upisovanie emisie dlhopisov

Dátum emisie: 2. 5. 2024.

Deň konečnej splatnosti: 2. 5. 2028

Lehota na upisovanie: k Dátumu emisie budú všetky dlhopisy vydané na vlastný majetkový účet Emitenta (§ 15 Zákona o dlhopisoch).

Bez zbytočného odkladu po uplynutí Lehoty na upisovanie Emisie dlhopisov uverejní Emitent celkovú menovitú hodnotu všetkých vydaných dlhopisov tvoriacich danú emisiu. Túto skutočnosť Emitent uverejní rovnakým spôsobom, akým uverejnil tieto Emisné podmienky.

2.2 Emisný kurz

Emisný kurz k Dátumu emisie predstavuje 100 % Menovitej hodnoty (ďalej len „**Emisný kurz**“).

2.3 Spôsob a miesto úpisu Dlhopisov, spôsob a lehota odovzdania Dlhopisov

Vydanie Dlhopisov zaisťuje Emitent.

Emitent vydá všetky Dlhopisy k Dátumu Emisie na svoj majetkový účet za Emisný kurz, v súlade s ustanovením § 15 Zákona o dlhopisoch.

Pretože Dlhopisy budú vydané v zaknihovanej podobe, nebudú investorom doručované žiadne Dlhopisy v listinnej podobe, ale bude im doručené (najmä za použitia prostriedkov komunikácie na diaľku) oznámenie o ich zaevidovaní na príslušnom majetkovom účte investora v evidencii vedenej Centrálnym depozitárom alebo v evidencii nadväzujúcej na evidenciu Centrálného depozitára. Emitent alebo Administrátor doručí také oznámenie každému príslušnému investorovi bez zbytočného odkladu po zaevidovaní príslušného množstva Dlhopisov na majetkovom účte takého investora v Centrálnom depozitári, najneskôr však do 20 (dvadsiatich) pracovných dní po takomto zaregistrovaní.

3. Status

Dlhopisy a všetky dlhy Emitenta voči Vlastníkom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nezabezpečené, nepodmienené a podriadené dlhy Emitenta, ktoré sú a budú čo do poradia svojho uspokojenia rovnocenné (pari passu) ako medzi sebou navzájom, tak aj aspoň rovnocenné voči všetkým ďalším súčasným i budúcim podriadeným a nezabezpečeným dlhom Emitenta, s výnimkou dlhov, pri ktorých ustanovujú inak kogentné ustanovenia právnych predpisov.

Dlhopisy sú podriadenými dlhopismi v zmysle ustanovenia § 34 Zákona o dlhopisoch, a to vo vzťahu k Nadriadeným pohľadávkam. Nadriadenými pohľadávkami sa rozumejú tieto pohľadávky za Emitentom:

1	VI GROUP Topoľčianska s.r.o.	Čerpanie úveru do projektu k 31. 03. 2024	4 395 349,01 €
2	VI GROUP Verdena s.r.o.	Čerpanie úveru do projektu k 31. 03. 2024	5 244 618,11 €
3	VI GROUP Rendez s.r.o.	Čerpanie úveru do projektu k 31. 03. 2024	3 694 500,00 €
4	Všeobecne všetky bankové úvery, ktoré bude Emitent prípadne čerpať v budúcnosti do Dňa konečnej splatnosti dlhopisov.		

4. Výnos

4.1 Spôsob stanovenia výnosu, výnosové obdobie

Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 7,5 % p. a. Úrokové výnosy budú vyplácané späťne za každý polrok, vždy 2. 5. a 2. 11. každého roka (každý takýto deň ďalej len „**Deň výplaty výnosu**“). Prvým dňom výplaty výnosu bude 2. 11. 2024.

Úrokové výnosy budú rovnomerne narastať od prvého dňa každého Výnosového obdobia do posledného dňa, ktorý sa do takého Úrokového obdobia ešte zahŕňa, pri úrokovej sadzbe uvedenej vyššie v tomto článku.

Čiastka úrokového výnosu patriaca k jednému Dlhopisu za akékoľvek obdobie kratšie ako jeden bežný rok sa stanoví ako násobok menovitej hodnoty takého Dlhopisu, príslušnej úrokovej sadzby (vyjadrenej desatinným číslom) a príslušného zlomku dní vypočítaného podľa konvencie pre výpočet výnosu uvedenej v článku 4.3 týchto Emisných podmienok. Celková suma úrokového výnosu vypočítaná podľa tohto odseku bude matematicky zaokrúhlená na dve desatinné miesta. Tieto výpočty bude vykonávať Agent pre výpočty.

„Výnosovým obdobím“ sa na účely týchto Emisných podmienok rozumie šesťmesačné obdobie počnúc Dátumom emisie (vrátane tohto dňa) a končiac v poradí prvým Dňom výplaty výnosu (bez tohto dňa) a ďalej každé bezprostredne nadväzujúce šesťmesačné obdobie počnúc Dňom výplaty výnosu (vrátane tohto dňa) a končiac ďalším nasledujúcim Dňom výplaty výnosu (vždy bez tohto dňa) až do Dňa konečnej splatnosti alebo Dňa predčasnej splatnosti dlhopisov (bez tohto dňa). Na účely začiatku trvania ktoréhokoľvek Úrokového obdobia sa Deň výplaty výnosu neposúva v súlade s konvenciou Pracovného dňa.

4.2 Koniec úročenia

Dlhopisy prestanú byť úročené Dňom konečnej splatnosti dlhopisov alebo Dňom predčasnej splatnosti dlhopisov okrem prípadu, ak napriek splneniu všetkých podmienok a náležitostí bola platba dlžnej čiastky Emitentom neoprávnené zadržaná alebo zamietnutá. V takom prípade bude úrokový výnos naďalej narastať pri úrokovej sadzbe stanovenej v článku 4.1 týchto Emisných podmienok až do

- (i) dňa, kedy budú Vlastníkom dlhopisov vyplatené všetky k tomu dňu v súlade s Emisnými podmienkami splatnej čiastky, alebo
- (ii) dňa, kedy Administrátor oznámi Vlastníkom dlhopisov, že prijal všetky sumy splatné v súvislosti s Dlhopismi (to neplatí, ak by po tomto oznámení došlo k ďalšiemu neoprávnenému zadržaniu alebo odmietnutiu platieb), a to podľa toho, ktorá zo skutočností uvedených vyššie v bode (i) alebo (ii) nastane skôr.

4.3 Konvencia pre výpočet výnosu

Na účely výpočtu úrokového výnosu patriaceho k Dlhopisom za obdobie kratšie ako jeden (1) rok sa bude predpokladať, že jeden rok obsahuje 360 (tristošesťdesiat) dní rozdelených do 12 (dvanástich) mesiacov po 30 (tridsať) kalendárnych dňoch (BCK Štandard 30E/360), pričom v prípade neúplného mesiaca sa bude vychádzať z počtu skutočne uplynulých dní.

5. Splatenie a odkúpenie Dlhopisov

5.1 Konečné splatenie

Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov Emitentom alebo k odkúpeniu Dlhopisov Emitentom a ich zániku, ako je stanovené nižšie, bude celá Menovitá hodnota Dlhopisov splatená jednorazovo do 30 dní po Dni konečnej splatnosti Dlhopisov, ktorý je uvedený v čl. 2.1 týchto Emisných podmienok v súlade s týmito Emisnými podmienkami a v súlade so Zmluvou s Administrátorom.

5.2 Predčasné splatenie z rozhodnutia Emitenta

Emitent je oprávnený na základe svojho rozhodnutia urobiť všetky Dlhopisy predčasne splatnými, a to oznámením všetkým Vlastníkom dlhopisov o predčasnej splatnosti.

Oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti Dlhopisov musí obsahovať určenie dňa, ku ktorému sa Dlhopisy stanú predčasne splatnými (ďalej len „**Deň predčasnej splatnosti dlhopisov**“) a musí byť oznámené príslušným Vlastníkom dlhopisov spôsobom pre oznamovanie podľa týchto Emisných podmienok, aspoň 30 dní pred takým Dňom predčasnej splatnosti dlhopisov.

Oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti Dlhopisov je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta k predčasnému splateniu všetkých či len niektorých Dlhopisov v súlade s týmito Emisnými podmienkami.

Ak bolo rozhodnuté o predčasnej splatnosti emisie alebo jej časti, budú príslušné Dlhopisy Emitentom splatené v doposiaľ nesplatennej časti Menovitej hodnoty Dlhopisov jednorazovo do 15 dní po Dni predčasnej splatnosti Dlhopisov.

5.3 Predčasné splatenie z rozhodnutia Vlastníkov dlhopisov

Vlastník dlhopisov nie je oprávnený požiadať o predčasné splatenie Dlhovisov pred Dňom konečnej splatnosti Dlhovisov s výnimkou podľa článku 8 týchto Emisných podmienok.

5.4 Odkúpenie Dlhovisov

Emitent je oprávnený Dlhovisy kedykoľvek odkupovať na trhu alebo inak akýmkoľvek spôsobom za dohodnutú cenu.

Pre zamedzenie akýmkoľvek pochybnostiam sa ustanovuje, že žiadna osoba, ani Emitent, nemá voči ktorémukoľvek investorovi do Dlhovisov žiadnu povinnosť akékoľvek Dlhovisy odkupovať.

5.5 Zrušenie Dlhovisov odkúpených Emitentom

Dlhovisy odkúpené alebo inak nadobudnuté Emitentom zanikajú iba vtedy, pokiaľ tak Emitent sám rozhodne. Emitent je tiež oprávnený držať Dlhovisy vo svojom majetku alebo ich znovu predať. Ak Emitent nerozhodne o skoršom zániku ním vlastnených Dlhovisov podľa prvej vety tohto odseku, zanikajú práva a povinnosti z Dlhovisov vlastnených Emitentom v okamihu ich splatnosti.

5.6 Domnienka splatenia

V prípade, že Emitent uhradí Administrátorovi celú sumu Menovitej hodnoty Dlhovisov, potom budú tieto dlhy na účely článku 5 týchto Emisných podmienok považované za plne splatené ku dňu pripísania príslušných čiastok na príslušný účet Administrátora.

5.7 Dispozícia s prostriedkami na účte u Administrátora

S prostriedkami, ktoré Emitent uhradí na účet u Administrátora s cieľom splatiť Menovitú hodnotu Dlhovisov alebo úrokov, nie je Emitent oprávnený disponovať a Administrátor ich v súlade s týmito Emisnými podmienkami použije výlučne na výplatu Vlastníkom dlhopisov.

6. Platby

6.1 Mena platieb

Emitent sa zaväzuje vyplácať všetky platby v súvislosti s Dlhovismi výlučne v EUR. Menovitá hodnota Dlhovisov bude splatená Vlastníkom dlhopisov za podmienok stanovených týmito Emisnými podmienkami a príslušnými právnymi predpismi Českej republiky a Slovenskej republiky účinnými v čase vykonania príslušnej platby a v súlade s nimi.

6.2 Deň Výplaty

Výplaty úrokových výnosov z Dlhovisov a splatenie menovitej hodnoty Dlhovisov budú Emitentom vykonané prostredníctvom Administrátora k termínom 2. 11. 2024, 2. 5. 2025, 2. 11. 2025, 2. 5. 2026, 2. 11. 2026, 2. 5. 2027, 2. 11. 2027, 2. 5. 2028 (každý takýto deň podľa kontextu ďalej len „Deň výplaty výnosu“ alebo „Deň výplaty“).

Ak prípadne Deň výplaty na iný ako Pracovný deň, vznikne Emitentovi povinnosť zaplatiť predmetné sumy v najbližší nasledujúci Pracovný deň bez toho, aby bol povinný platiť úrok alebo akékoľvek iné dodatočné sumy za taký časový odklad. Pre odstránenie pochybností platí, že ak dôjde podľa predchádzajúcej vety k posunu výplaty na najbližší nasledujúci pracovný deň, k posunu príslušného Rozhodného dňa nedochádza.

„**Pracovným dňom**“ sa pre účely týchto Emisných podmienok rozumie akýkoľvek deň (okrem soboty a nedele), kedy sú otvorené banky v Českej republike a sú vykonávané vysporiadania medzibankových platieb v českých korunách.

6.3 Konvencia Pracovného dňa

Pokiaľ by akýkoľvek Deň výplaty pripadol na deň, ktorý nie je Pracovným dňom (ako je tento pojem definovaný v tomto článku nižšie), bude takýto Deň výplaty namiesto toho pripadať na taký Pracovný deň, ktorý je najbližším nasledujúcim Pracovným dňom, pričom Emitent nebude povinný platiť úrok alebo akékoľvek iné dodatočné sumy za akýkoľvek časový odklad vzniknutý v dôsledku posunutia výplaty podľa určenej konvencie Pracovného dňa.

„**Pracovným dňom**“ sa pre účely týchto Emisných podmienok rozumie akýkoľvek deň (s výnimkou soboty a nedele), kedy sú v Českej republike otvorené banky a sú realizované vyrovnania devízových obchodov a medzibankových platieb v českých korunách, prípadne v inej zákonnej mene Českej republiky, ktorá by českú korunu (Kč) nahradila.

6.4 Určenie práva na obdržanie výplaty súvisiace s Dlhopismi

„**Rozhodný deň pre výplatu**“ je deň, ktorý o 30 (tridsať) dní predchádza príslušnému Dňu výplaty, pričom však platí, že na účely zistenia Rozhodného dňa pre výplatu sa príslušný Deň výplaty výnosu neposúva v súlade s konvenciou Pracovného dňa.

Oprávnené osoby, ktorým Emitent bude vyplácať výnosy z Dlhopisov alebo im splatí menovitú hodnotu Dlhopisov, sú osoby, na ktorých účte vlastníka v Centrálnom depozitári alebo evidencii osoby vedúcej evidencii nadväzujúcej na centrálnu evidenciu budú Dlhopisy evidované ku koncu príslušného Rozhodného dňa pre výplatu, iba ak by bolo Emitentovi a Administrátorovi presvedčivým spôsobom najneskôr päť Pracovných dní pred príslušným Dňom výplaty preukázané, že zápis na účte vlastníka v Centrálnom depozitári či v evidencii nadväzujúcej na centrálnu evidenciu nezodpovedá skutočnosti a že existuje iná osoba alebo osoby, na ktorých účte vlastníka v Centrálnom depozitári alebo v evidencii nadväzujúcej na centrálnu evidenciu mali byť Dlhopisy evidované ku koncu príslušného Rozhodného dňa pre výplatu, pričom v takom prípade bude Emitent vyplácať výnosy z Dlhopisov alebo splatí menovitú hodnotu Dlhopisov takej osobe alebo osobám (ďalej len „**Oprávnené osoby**“).

Na účely určenia príjemcu výnosu z Dlhopisov alebo menovitej hodnoty Dlhopisov nebudú Emitent ani Administrátor prihliadať na prevody Dlhopisov zapísaných v centrálnej evidencii alebo evidencii nadväzujúcej na centrálnu evidenciu po Rozhodnom dni pre výplatu.

Pokiaľ to nebude odporovať platným právnym predpisom, môžu byť pre účely zaplata menovitej hodnoty Dlhopisov prevody Dlhopisov pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni pre výplatu až do príslušného Dňa výplaty.

Ak sú Dlhopisy podľa zápisu na účte vlastníka v Centrálnom depozitári zastavené, považuje sa záložný veriteľ zapísaný vo výpise z evidencie príslušnej Emisie vyhotoveným Centrálnym depozitárom ku koncu Rozhodného dňa pre výplatu výnosu alebo Rozhodného dňa pre splatenie menovitej hodnoty za osobu oprávnenú na výplatu úrokových či iných výnosov a menovitej

hodnoty vo vzťahu k príslušným Dlhopisom, ibaže

- (i) by bolo z výpisu z evidencie Emisie zrejmé, že osobou oprávnenou na výplatu výnosu zo zálohovaných Dlhopisov je príslušný Vlastník dlhopisov, a/alebo
- (ii) je Administrátorovi preukázané iným pre Administrátora uspokojivým spôsobom, že príslušný Vlastník dlhopisov má právo na výplatu vo vzťahu k založeným Dlhopisom na základe dohody medzi takým Vlastníkom dlhopisov a záložným veriteľom.

6.5 Vykonávanie platieb

Administrátor bude vykonávať úrokové platby aj istinu v súvislosti s Dlhopismi Oprávneným osobám bezhotovostným prevodom na ich účet vedený v banke v Českej republike alebo v Slovenskej republike.

Administrátor bude vykonávať platby Oprávneným osobám bezhotovostným prevodom na ich účet podľa pokynu, ktorý príslušná Oprávnená osoba udelí Administrátorovi vierohodným spôsobom, napríklad uvedením platobnej inštrukcie v zmluve o úpise alebo samostatným pokynom. Samostatný pokyn bude mať formu podpísaného písomného vyhlásenia s úradne overeným podpisom alebo podpismi, ktoré bude obsahovať dostatočnú informáciu o vyššie spomínanom účte umožňujúcu Administrátorovi platbu vykonať (taký pokyn spolu s ostatnými prípadne príslušnými prílohami ďalej len „**Inštrukcie**“).

Inštrukcie musia byť v obsahu a forme vyhovujúce rozumným požiadavkám Administrátora, pričom Administrátor bude oprávnený vyžadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o tom, že osoba, ktorá Inštrukciu podpísala, je oprávnená v mene Oprávnenej osoby takú Inštrukciu podpísať. Takýto dôkaz musí byť Administrátorovi doručený spolu s Inštrukciou. V tomto ohľade bude Administrátor najmä oprávnený požadovať (i) predloženie plnomocenstva v prípade, že Oprávnená osoba bude zastupovaná (v prípade potreby s úradne overeným prekladom do českého jazyka) a (ii) dodatočné potvrdenie Inštrukcie od Oprávnenej osoby. Akákoľvek Oprávnená osoba, ktorá v súlade s akoukoľvek príslušnou medzinárodnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia (ktorej je Česká republika zmluvnou stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnenie, je povinná doručiť Administrátorovi spolu s Inštrukciou ako jej neoddeliteľnou súčasťou doklad o svojom daňovom domicile (v origináli alebo úradne overenej kópii) a ďalšie doklady, ktoré si môže 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 Haagskeho dohovoru o apostilácii (podľa toho, čo je relevantné). Administrátor môže ďalej žiadať, aby boli všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku opatrené úradným prekladom do českého jazyka. Pokiaľ Inštrukcia obsahuje všetky náležitosti podľa tohto článku, je Administrátorovi oznámená v súlade s týmto článkom a vo všetkých ostatných ohľadoch vyhovuje požiadavkám tohto článku, je považovaná za riadnu. Bez ohľadu na toto svoje oprávnenie nebude Administrátor povinný akokoľvek preverovať správnosť, úplnosť alebo pravosť takýchto Inštrukcií a neponesie žiadnu zodpovednosť za škody spôsobené omeškaním doručenia Inštrukcie Oprávnenou osobou ani nesprávnosťou či inou chybou takejto Inštrukcie. Inštrukcia je podaná včas, pokiaľ je Administrátorovi doručená najneskôr päť Pracovných dní pred Dňom výplaty.

Závazok Emitenta zaplatiť akúkoľvek dlžnú čiastku v súvislosti s Dlhopismi sa považuje za splnený riadne a včas, pokiaľ je príslušná čiastka poukázaná Oprávnenej osobe v súlade s riadnou Inštrukciou a pokiaľ je taká čiastka odpísaná z účtu Emitenta alebo Administrátora v Deň výplaty. Pre prípad splatenia dlhopisov nebude považované za porušenie Emisných podmienok, ak bude dlžná čiastka vyplatená do tridsiatich dní od dátumu splatnosti.

Administrátor nie je zodpovedný za oneskorenie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobené tým, že (i) Oprávnená osoba včas nedodala riadnu Inštrukciu alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované v tomto článku, (ii) taká Inštrukcia, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé, alebo (iii) také oneskorenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol Emitent alebo Administrátor ovplyvniť a Oprávnenej osobe v takom prípade nevzniká žiadny nárok na akýkoľvek doplatok či úrok alebo iný výnos za takto spôsobený časový odklad príslušnej platby.

7. ZDANENIE

7.1 Všeobecne

Budúcim nadobúdateľom Dlhopisov sa odporúča, aby sa poradili so svojimi právnymi a daňovými poradcami o daňových a devízovo právnych dôsledkoch kúpy, predaja a držania Dlhopisov a prijímania platieb úrokov z Dlhopisov podľa daňových a devízových predpisov platných v Českej republike a v krajinách, ktorých sú rezidentmi alebo daňovými rezidentmi, ako aj v krajinách, v ktorých výnosy z držby a predaja Dlhopisov môžu byť zdanené. To platí najmä pre investorov, ktorí sa zúčastňujú verejnej ponuky Dlhopisov v Slovenskej republike, pre ktorých sú rovnako relevantné príslušné zmluvy o zamedzení dvojitého zdanenia a daňové a devízové právne predpisy platné v Slovenskej republike.

Ak nestanoví právny predpis alebo medzinárodná zmluva, ktorou sú Česká republika alebo Slovensko viazané, inak Emitent nezodpovedá za odvod akýchkoľvek daní ani mu neplynie povinnosť zaplatiť akékoľvek dane v súvislosti s Dlhopismi, najmä v dôsledku vlastníctva, prevodu alebo výkonu práv z Dlhopisov. Príjem z Dlhopisov vyplácaný fyzickým či právnickým osobám, českým či zahraničným daňovým rezidentom alebo aj nerezidentom, všeobecne podlieha zrážkovej dani vyberanej pri zdroji (t. j. Emitentom pri splatení úroku alebo Menovitej hodnoty). V prípade, že príjem podlieha zrážkovej dani, Emitent zodpovedá za zrážku dane pri zdroji. Ak bude vlastníctvo, prevod alebo výkon práv vyplývajúcich z Dlhopisov podliehať akejkoľvek dani, nebude Emitent povinný hradiť Vlastníkovi Dlhopisu žiadne sumy ako náhradu v dôsledku takých daní.

Emitent upozorňuje, že daňové právne predpisy členského štátu investora a daňové právne predpisy Českej republiky a Slovenska môžu mať vplyv na príjem plynúci z Dlhopisov. Z tohto dôvodu musia potenciálni investori do Dlhopisov pred investíciou do Dlhopisov zvážiť všetky svoje daňové a iné podobné povinnosti súvisiace s investíciou do Dlhopisov.

Vlastník dlhopisov z Českej republiky môže mať na základe investície do dlhopisov povinnosť podať daňové priznanie.

Nasledujúce stručné zhrnutie zdaňovania Dlhopisov a devízovej regulácie v Českej republike vychádza najmä zo zákona č. 586/1992 Zb. o daniach z príjmov, v znení neskorších predpisov a súvisiacich právnych predpisov účinných k dátumu Emisných podmienok, ako aj z obvyklého výkladu týchto zákonov a ďalších predpisov uplatňovaného českými správnymi úradmi a inými štátnymi orgánmi a známeho Emitentovi k dátumu Emisných podmienok. Stručné zhrnutie zdaňovania dlhopisov a devízovej regulácie v Slovenskej republike vychádza najmä zo zákona č. 595/2003 Z. z. o daniach z príjmov, v znení neskorších predpisov.

V nasledujúcom zhrnutí nie sú uvedené daňové dopady súvisiace s držbou alebo predajom Dlhopisov pre investorov, ktorí v Českej republike alebo v Slovenskej republike podliehajú osobitnému režimu zdanenia (napr. investičné, podielové alebo dôchodkové fondy).

7.2 Zdanenie v Slovenskej republike

(a) Ustanovenie § 7 zákona č. 595/2013 Z. z. o dani z príjmov (ďalej tiež „**slovenský zákon o dani z príjmov**“) s účinnosťou od 1. januára 2016 definuje osobitný základ dane z príjmov z kapitálového majetku. Príjmy z kapitálového majetku, pokiaľ nejde o príjmy podľa § 6 ods. 1 písm. d) slovenského zákona o dani z príjmov, zahŕňajú okrem iného úroky a iné príjmy z cenných papierov.

(b) Za príjmy z kapitálového majetku sa považujú aj výnosy vznikajúce pri splatnosti Dlhopisu z rozdielu medzi menovitou hodnotou Dlhopisu a emisným kurzom v čase emisie. V prípade predčasného splatenia cenného papiera sa namiesto menovitej hodnoty použije cena, za ktorú je Dlhopis odkúpený.

(c) Podľa článku 11 ods. 1 a 2 Zmluvy medzi Českou republikou a Slovenskou republikou o zamedzení dvojitého zdanenia a zabránení daňovému úniku v odbore daní z príjmov a z majetku č. 238/2003 Zb. podliehajú výnosy z dlhopisov, ktoré majú zdroj v jednom zo zmluvných štátov a sú v skutočnej držbe rezidenta druhého zmluvného štátu, zdaneniu iba v tomto druhom štáte.

(d) Od 1. januára 2016 sa príjmy z kapitálového majetku nezahŕňajú do základu dane z príjmov fyzických osôb, ale zdaňujú sa samostatne ako súčasť osobitného základu dane z kapitálového majetku podľa § 7 slovenského zákona o dani z príjmov. Sadzba dane z osobitného základu dane stanoveného podľa § 7 slovenského zákona o dani z príjmov je 19 % v súlade s § 15a ods. 2 slovenského zákona o dani z príjmov. Táto úprava slovenského zákona o dani z príjmov, účinná od 1. januára 2016, zabezpečila rovnaké zdanenie príjmov z kapitálového majetku bez ohľadu na to, či pochádzajú zo zdrojov v Slovenskej republike alebo zo zdrojov v zahraničí.

(e) Príjmy z kapitálového majetku podľa § 7 ods. 1 až 3 slovenského zákona o dani z príjmov, ktoré plynú manželom z ich spoločného imania, sa zahŕňajú do osobitného základu dane v rovnakom pomere u každého z nich, pokiaľ sa nedohodnú inak. Výdavky, o ktoré možno podľa § 7 ods. 2, 3, 5, 7 a 8 slovenského zákona o daniach z príjmov znížiť príjmy zahrňané do osobitného základu dane podľa § 7 slovenského zákona o daniach z príjmov, sa zahŕňajú v rovnakom pomere do osobitného základu dane.

(f) Vo väčšine prípadov sa na príjmy z kapitálového majetku uplatňuje daň vyberaná zrážkou podľa § 43 slovenského zákona o dani z príjmov, a to za predpokladu, že príjmy plynú zo zdroja na území Slovenskej republiky. Za výber a odvedenie zrážkovej dane z týchto príjmov správcovi dane zodpovedá platiteľ dane, t. j. osoba, ktorá vypláca alebo pripisuje príjmy daňovníkovi.

(g) Pokiaľ daňovník poberá tieto príjmy zo zdrojov v zahraničí, zahŕňajú sa do osobitného základu dane z príjmov podľa § 7 slovenského zákona o dani z príjmov. Daňovú povinnosť z týchto príjmov daňovník vysporiada osobne podaním daňového priznania podľa § 32 slovenského zákona o dani z príjmov. To znamená, že všetkým nerezidentom bude Emitent vyplácať hrubý úrokový príjem a investor je povinný tento príjem zdaniť podaním daňového priznania. Vzhľadom na to, že tento príjem je zdanený ako súčasť osobitného základu dane podľa § 7 slovenského zákona o dani z príjmov, je sadzba dane 19 %.

(h) Fyzická osoba, ktorá je poistená v Slovenskej republike, platí zdravotné poistenie iba z príjmov z kapitálového majetku vo forme príjmov z predaja Dlhopisov, ktoré je na účely dane z príjmov výdavkom, a to vo výške 14 %. Z príjmov z kapitálového majetku vo forme úrokov z Dlhopisov sa odvody neplatia.

(i) Straty z predaja Dlhopisov vypočítané kumulatívne za všetky dlhopisy predané v jednotlivom zdaňovacom období nie sú všeobecne daňovo uznateľné s výnimkou špecifických prípadov stanovených zákonom (napr. predaj Dlhopisov pred dátumom ich konečnej splatnosti).

7.3 Zdanenie pre investorov z Českej republiky

(a) Ustanovenie § 8 zákona č. 586/1992 Zb. o daniach z príjmov v znení platnom k 1. 1. 2024 (ďalej tiež „ZDP ČR“) definuje čiastkový základ dane z príjmov z kapitálového majetku. Príjmy z kapitálového majetku, pokiaľ nejde o príjmy podľa § 6 ods. 1 alebo § 7 ods. 1 písm. d) ZDP ČR, zahŕňajú okrem iného úroky a iné príjmy z cenných papierov.

(b) Za príjmy z kapitálového majetku sa považujú aj príjmy plynúce z práva na splatenie dlhopisu vznikajúce ako kladný rozdiel medzi menovitou hodnotou dlhopisu vyplatenou pri jeho splatení alebo sumou vyplatenou pri jeho predčasnom splatení a cenou, za ktorú poplatník dlhopis nadobudol.

(c) Podľa článku 11 ods. 1 a 2 Zmluvy medzi Českou republikou a Slovenskou republikou o zamedzení dvojitého zdanenia a zabránení daňovému úniku v odbore daní z príjmov a z majetku č. 100/2003 Zb. m. s. podliehajú výnosy z dlhopisov, ktoré majú zdroj v jednom zo zmluvných štátov a sú v skutočnej držbe rezidenta druhého zmluvného štátu, zdaneniu iba v tomto druhom štáte.

(d) Vybrané príjmy z kapitálového majetku plynúce fyzickým osobám zo zdrojov v zahraničí je možné v súlade s § 8 ods. 8 ZDP ČR zahrnúť do samostatného základu dane zdaňovaného sadzbou podľa § 16a ZDP ČR. Tým je zaistené rovnaké zdanenie príjmov z kapitálového majetku bez ohľadu na to, či pochádzajú zo zdrojov v Českej republike alebo zo zdrojov v zahraničí.

(e) Príjmy z kapitálového majetku podľa § 8 ods. 1 a 2 ZDP ČR, ktoré plynú do spoločného imania manželov zo zdroja, ktorý je vložený do obchodného majetku jedného z manželov, sa zdaňuje len u tohto manžela. Príjmy plynúce do spoločného imania manželov zo zdroja, ktorý nie je vložený do obchodného majetku žiadneho z manželov, sa zdaňujú len u jedného z nich.

(f) Daňovú povinnosť z týchto príjmov daňovník vysporiada osobne podaním daňového priznania podľa § 38g ZDP ČR. To znamená, že všetkým nerezidentom bude Emitent vyplácať hrubý úrokový príjem a investor je povinný tento príjem zdaňovať podaním daňového priznania. V danom priznaní si vyberie, či zdaní kapitálové príjmy ako súčasť čiastkového základu dane alebo v rámci samostatného základu dane. Sadzba dane pre čiastkový základ dane je 15 % alebo 23 % v závislosti od výšky celkových príjmov, pozri § 16 ZDP ČR. Sadzba samostatného základu dane je 15 %.

(g) Príjem z predaja dlhopisov sa daní ako ostatný príjem podľa § 10 ZDP ČR. Ako výdaj možno uplatniť nadobúdaciú cenu dlhopisu a výdavky súvisiace s uskutočnením odplatného prevodu. Stratu z predaja možno započítať iba proti ziskom z predaja iných cenných papierov v rovnakom zdaňovacom období.

(h) Predaj dlhopisov je za určitých podmienok oslobodený od dane v súlade s § 4 ods. 1 písm. t) a u) ZDP ČR. Danou podmienkou je buď (i) úhrn (hrubých) príjmov z predaja všetkých cenných papierov nepresiahne v zdaňovacom období sumu 100 000 Kč, alebo (ii) ide o zisky z predaja dlhopisov, u ktorých medzi nadobudnutím a predajom uplynie obdobie dlhšie ako 3 roky (toto oslobodenie sa nevzťahuje na príjem z budúceho odplatného prevodu uskutočneného v období do 3 rokov od nadobudnutia). V prípade, že dlhopisy boli zahrnuté do obchodného majetku, možno toto oslobodenie uplatniť najskôr po uplynutí 3 rokov po ukončení podnikateľskej činnosti.

8. Predčasná splatnosť Dlhopisov v prípadoch neplnenia dlhov

Pokiaľ dôjde ku ktorejkoľvek z nasledujúcich skutočností a taká skutočnosť bude trvať (každá z takých skutočností ako „Prípád neplnenia záväzkov“), potom môže Vlastník dlhopisov písomným oznámením doručeným Emitentovi na adresu Určenej prevádzky požiadať vo vzťahu k nim

vlastným Dlhopisom o predčasné splatenie Menovitej hodnoty Dlhopisov („**Oznámenie o predčasnóm splatení**“) a Emitent je povinný také Dlhopisy splatiť v súlade s čl. 8.2 týchto Emisných podmienok.

8.1 Prípady neplnenia záväzkov

(1) Porušenie iných záväzkov

Emitent nesplní alebo nedodrží akýkoľvek svoj záväzok odlišný od prípadov pod bodmi (2) až (6) tohto článku v súvislosti s Dlhopismi podľa týchto Emisných podmienok podstatným spôsobom a také podstatné porušenie zostane nenapravené dlhšie ako 40 (štyridsať) dní odo dňa, keď bol Emitent na túto skutočnosť písomne upozornený ktorýmkoľvek Vlastníkom dlhopisu listom doručeným Emitentovi na adresu Určenej prevádzky. Podstatným porušením sa na účely tohto bodu rozumie také porušenie záväzku, ktoré znemožňuje Emitentovi platiť dlhy z Dlhopisov alebo jeho schopnosť platiť dlhy z Dlhopisov významne znižuje; alebo

(2) Platobná neschopnosť

(i) Emitent na seba podá insolvenčný návrh v Českej republike alebo na Slovensku, alebo (ii) insolvenčný návrh podľa bodu (i) je súdom zamietnutý pre nedostatok majetku Emitenta, alebo (iii) súd vydá rozhodnutie o úpadku na základe insolvenčného návrhu veriteľa Emitenta v Českej republike alebo na Slovensku; alebo

(3) Likvidácia

Je vydané právoplatné rozhodnutie príslušného súdu alebo prijaté uznesenie valného zhromaždenia Emitenta o zrušení Emitenta s likvidáciou; alebo

(4) Výkon rozhodnutia

Začne sa exekučné konanie, konanie o výkone rozhodnutia v Českej republike alebo na Slovensku týkajúce sa majetku Emitenta k vymoženiu pohľadávky vo výške presahujúcej sumu 1 000 000 EUR (alebo jej ekvivalent v akejkoľvek inej mene) a toto konanie nebude zastavené alebo prerušené na základe námietok Emitenta alebo ním/nimi podaných opravných prostriedkov do štyroch (4) mesiacov po jeho začatí; alebo

(5) Realizácia zaistenia

Akýkoľvek veriteľ začne realizáciu zaistenia poskytnutého Emitentom za záväzky Emitenta na vymoženie pohľadávky vo výške presahujúcej sumu 1 000 000 EUR (alebo jej ekvivalent v akejkoľvek inej mene) a príslušné konanie o realizácii zaistenia nebude zastavené či prerušené na základe námietok Emitenta alebo ním/nimi podaných opravných prostriedkov do štyroch (4) mesiacov po jeho začatí. Pre odstránenie pochybností sa tento bod neuplatní na zaistenia, ktoré sú Emitent a/alebo jeho Dcérske spoločnosti oprávnení zriadiť v súlade s bodom 8.1 (6) vii v súvislosti s prijatím bankového projektového financovania. V čase schválenia prospektu Emitent neposkytol iné zabezpečenie ako súvisiace s bankovým projektovým financovaním; alebo

(6) Dôjde k porušeniu niektorého z nasledujúcich dojednaní

(i) Povinnosť zdržať sa zriadenia zaistenia

Emitent sa zaväzuje, že do času splnenia všetkých svojich dlhov vyplývajúcich z vydaných a doposiaľ nesplatených Dlhopisov nezriadi žiadne Zaistenie akýchkoľvek dlhov Emitenta ani svojich Dcérske spoločností, ktoré by úplne alebo sčasti obmedzilo práva Emitenta alebo jeho Dcérskej

spoločnosti k ich súčasnému alebo budúcemu majetku alebo príjmom, pokiaľ najneskôr súčasne so zriadením takého Zaistenia Emitent nezaistí, aby boli jeho dlhy vyplývajúce z Dlhopisov zaistené spôsobom schváleným uznesením Schôdze.

Ustanovenie predchádzajúceho odseku sa nevzťahuje na akékoľvek Zaistenie (súčasnú alebo budúcu):

- a) zriadené k podielom v osobe Emitenta a ďalej k akciám, podielom alebo podobným priamym kapitálovým účasťam Emitenta v akejkoľvek spoločnosti zo Skupiny vrátane Dcérskej spoločnosti, rovnako ako k ďalšiemu majetku Emitenta, spoločností zo Skupiny a Dcérskejších spoločností, zriadené ako zabezpečenie akéhokoľvek dlhového financovania (okrem financovania v súvislosti s vydaním dlhopisov, zmeniek či iných cenných papierov) poskytnutého inštitúciou poskytujúcou finančné služby (bankové inštitúcie) či iným veriteľom Emitentovi či akejkoľvek spoločnosti zo Skupiny vrátane Dcérskej spoločnosti;
- b) viaznúce alebo vznikajúce na majetku Emitenta alebo spoločnosti zo Skupiny vrátane Dcérskej spoločnosti v súvislosti so zaistováciami derivátmi uzavretými Emitentom, respektíve spoločnosťou zo Skupiny vrátane Dcérskej spoločnosti, na zabezpečenie proti pohybu úrokových sadzieb alebo menových kurzov (na vylúčenie pochybností s výnimkou akýchkoľvek derivátov slúžiacich na špekulatívne účely);
- c) vyplývajúce zo zmluvných dojednaní, vrátane budúcich záväzkov na zriadenie Zaistenia, Emitenta alebo akejkoľvek jeho spoločnosti zo Skupiny vrátane Dcérskej spoločnosti existujúcej k Dátumu emisie, vrátane Zaistenia súvisiaceho s akýmkoľvek refinancovaním dlhov existujúcich k Dátumu emisie zabezpečovaných Emitentom alebo akoukoľvek jeho spoločnosťou zo Skupiny vrátane Dcérskejších spoločností;
- d) viaznúce na majetku Emitenta, spoločnosti zo Skupiny alebo Dcérskej spoločnosti alebo na podieloch v Emitentovi k Dátumu Emisie; k dátumu vyhotovenia prospektu ide iba o zálohy za bankovými inštitúciami súvisiace s bankovým financovaním aktuálne bežiacich projektov. Žiadne iné zálohy za tretími osobami Emitent neposkytol;
- e) viaznúce na majetku v čase jeho nadobudnutia Emitentom, spoločnosťou zo Skupiny alebo Dcérskou spoločnosťou;
- f) vznikajúce zo zákona alebo vzniknuté na základe súdneho alebo správneho rozhodnutia.

(ii) Obmedzenie finančného dlhu Emitenta

Emitent neurobí akékoľvek konanie, ktoré by priamo alebo nepriamo viedlo k zvýšeniu Dlhopisovej finančnej zadĺženosti Emitenta na konsolidovanej báze v danom kalendárnom roku, pokiaľ by v dôsledku uzavretia takejto transakcie (a) Ukazovateľ Dlhopisovej finančnej zadĺženosti prekročil 80 % alebo (b) nastal prípad neplnenia záväzkov.

(iii) Obmedzenie výplat

Emitent:

- a) nenavrhne na valnom zhromaždení Emitenta uznesenie o výplate ani nevyplatí svojim akcionárom akúkoľvek dividendu, iný podiel na zisku, podiel na vlastnom kapitáli, inú platbu v súvislosti s kapitálom Emitenta alebo úroku z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty svojim akcionárom ani nerozdelí alebo nevyplatí dividendu, iný podiel na zisku, podiel na vlastnom kapitáli, inú platbu v súvislosti s kapitálom Emitenta alebo úrok z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty svojim akcionárom.

- b) nevykoná priamo či nepriamo žiadnu platbu v súvislosti s umorením akýchkoľvek svojich dlhov voči osobám ovládajúcim Emitenta (vrátane platby úrokov).

Obmedzenia definované v tomto článku sa nevzťahujú na výplaty do takej výšky, že nebude na konsolidovanej báze prekročená hodnota Čistej finančnej zadlženosti vo výške 70 %.

(iv) Obmedzenie premien

Emitent sa nezúčastní žiadnej fúzie, zlúčenia, rozdelenia ani inej premeny a neuskutoční zmenu svojej právnej formy, ibaže by taká fúzia, zlúčenie, rozdelenie, premena alebo zmena právnej formy:

- (a) nemala podstatný negatívny vplyv na schopnosť Emitenta platiť svoje dlhy z Dlhopisov.
(b) nevedla k zmene koncového vlastníctva v rozsahu prevyšujúcom 10 % na základnom kapitáli a hlasovacích právach, a to po obdobie do Dátumu splatnosti emisie. Toto ustanovenie neplatí pre
a) zmeny vlastníckych podielov medzi existujúcimi akcionármi;
b) zmeny vlastníckych podielov zahŕňajúce právnické osoby ovládané existujúcimi akcionármi.

Emitent nevykoná zmeny štruktúry Skupiny prostredníctvom subjektov z krajín, s ktorými nie je dohoda o právnej pomoci a ktoré neposkytujú údaje o vlastníctve.

V prípade premien spoločnosti má Emitent povinnosť o plánovanej premene vopred informovať na svojich webových stránkach v sekcii určenej pre informácie o emisii.

(v) Povinnosť zdržať sa zriadenia ručenia

Emitent ani žiadna jeho Dcérska spoločnosť neposkytne ručenie a podobné záväzky za záväzky iných osôb (okrem bankových záruk vzťahujúcich sa k projektovému financovaniu Dcérskeho spoločností).

(vi) Zostavovanie auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky

Emitent sa zaväzuje zostavovať auditovanú konsolidovanú účtovnú závierku v súlade s medzinárodnými účtovnými štandardmi (IFRS) v znení prijatom EÚ za každý hospodársky rok až do splatnosti tejto emisie dlhopisov.

(vii) Obmedzenie ďalších dlhov

Emitent sa zaväzuje, že do splatnosti tejto emisie dlhopisov nevydá on ani jeho dcérske spoločnosti ďalšie dlhopisy, ktoré by mali splatnosť pred splatnosťou tejto Emisie dlhopisov.

(viii) Zriadenie agenta na kontrolu kovenantov

Emitent sa zaväzuje zriadiť inštitút agenta pre kontrolu kovenantov špecifikovaných v kapitole 8.1 Emisných podmienok, ktorý pre Emitenta bude mať povinnosť vyhotovovať správu o dodržiavaní všetkých týchto kovenantov uvedených v kapitole 8.1 minimálne na ročnej báze, vždy do 30. 6. každého roka. Správa bude zahŕňať kontrolu kovenantov za predchádzajúci kalendárny rok. Túto funkciu bude vykonávať audítor Emitenta. Účtovná závierka býva obvykle vyhotovená približne v polovici nasledujúceho roka, ale tento približný termín nemožno garantovať.

(ix) Použitie prostriedkov

Prostriedky z tejto dlhopisovej emisie môžu byť využité iba v súlade s bodom II 1.7 Prospektu.

Definícia pojmov.

Na účely tohto článku 8:

- Dlhopisová finančná zadlženosť je výsledkom nasledujúceho výpočtu:
Dlhodobé záväzky z vydaných dlhopisov + Krátkodobé záväzky z vydaných dlhopisov (tiež len „**Dlhopisová finančná zadlženosť**“) s tým, že pasíva vznikajúce vydaním a upísaním Dlhopisov sa stanovujú ako emisný kurz Dlhopisov ku Dňu emisie.
- Ukazovateľ Dlhopisovej finančnej zadlženosti znamená, k rozhodnému dátumu, pomer (a) Dlhopisovej finančnej zadlženosti k (b) hodnote celkových konsolidovaných aktív Emitenta (tiež len „**Ukazovateľ dlhopisovej finančnej zadlženosti**“). Ukazovateľ dlhopisovej finančnej zadlženosti sa vypočíta z posledných dostupných údajov o Dlhopisovej finančnej zadlženosti a aktívach Emitenta a Dcérskejších spoločností Emitenta, minimálne však raz ročne.
- Dcérska spoločnosť znamená akúkoľvek osobu, v ktorej má Emitent priamy alebo nepriamy podiel viac ako 50 % (slovom: päťdesiat percent) na základnom kapitáli alebo na hlasovacích právach alebo má právo vymenovať alebo odvolať väčšinu osôb, ktoré sú členmi štatutárneho orgánu tejto osoby alebo členmi dozorného orgánu takejto osoby, alebo môže toto vymenovanie alebo odvolanie presadiť, alebo ktorej účtovné závierky sú konsolidované s účtovnými závierkami Emitenta v súlade s medzinárodnými účtovnými štandardmi (IFRS) v znení prijatom EÚ (tiež len „**Dcérska spoločnosť**“).
- Zaistenie znamená záložné právo, vrátane záložného práva k nehnuteľným veciam, podielom v spoločnostiach, či pohľadávkam, zákaz odcudzenia, zákaz zaťaženia či zádržné právo alebo akúkoľvek dohodu alebo záväzok vedúci k vzniku vyššie uvedeného (ďalej len „**Zaistenie**“).

8.2 Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov

Všetky čiastky splatné Emitentom príslušnému Vlastníkovi dlhopisov podľa článku 8.1 týchto Emisných podmienok sa stávajú splatnými k poslednému Pracovnému dňu v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom Vlastník dlhopisov doručil Administrátorovi do Určenej prevádzky príslušné a dôvodné Oznámenie o predčasnom splatení určenej Emitentovi (taký deň, spolu s inými takto označenými dňami v týchto Emisných podmienkach, tiež „**Deň predčasnej splatnosti dlhopisov**“).

8.3 Spätvzatie Oznámenia o predčasnom splatení Dlhopisov

Oznámenie o predčasnom splatení môže byť príslušným Vlastníkom dlhopisov vzaté späť, avšak len vo vzťahu k ním vlastneným Dlhopisom a len pokiaľ také odvolanie je adresované Emitentovi a doručené Administrátorovi na adresu Určenej prevádzky skôr, než sa príslušné čiastky stávajú podľa predchádzajúceho článku 8.2 týchto Emisných podmienok splatnými. Spätvzatie Oznámenia o predčasnom splatení však nemá vplyv na Oznámenie o predčasnom splatení ostatných Vlastníkov dlhopisov, ak bude zo strany ostatných Vlastníkov dlhopisov voči Emitentovi uplatnené.

8.4 Ďalšie podmienky predčasného splatenia Dlhopisov

Na predčasné splatenie Dlhopisov podľa tohto článku 8 sa inak primerane použijú ustanovenia článku 6 týchto Emisných podmienok.

9. Premlčanie

Práva z Dlhopisov sa premlčujú uplynutím desiatich rokov odo dňa, kedy mohli byť prvýkrát uplatnené.

10. Administrátor

10.1 Administrátor

10.1.1 Administrátor a Určená prevádzkareň

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či iných výnosov v súvislosti s Dlhopismi a splatením menovitej hodnoty Dlhopisov bude zabezpečovať spoločnosť CYRRUS, a.s., IČO 639 07 020, Veveří 3163/111, Žabovřesky, jen 616 00 Brno (ďalej len „**Administrátor**“), a to na základe zmluvy o správe emisie a obstaraní platieb (ďalej tiež len „**Zmluva s administrátorom**“). Rovnopis Zmluvy s administrátorom bude k dispozícii na nahliadnutie Vlastníkom dlhopisov spôsobom opísaným v tomto prospekte.

Určenou prevádzkarňou Administrátora (tiež len „**Určená prevádzkareň**“) je Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno.

10.1.2 Ďalší a iný Administrátor a Určená prevádzkareň

Emitent si vyhradzuje právo kedykoľvek vymenovať iného alebo ďalšieho Administrátora a určiť inú alebo ďalšiu Určenú prevádzkareň.

Ak dôjde k zmene Administrátora alebo Určenej prevádzky, sprístupní Emitent Vlastníkom dlhopisov akúkoľvek zmenu Určenej prevádzky a Administrátora a úplné znenie Emisných podmienok po vykonanej zmene spôsobom uvedeným v týchto Emisných podmienkach. Takáto zmena bude vykonaná iba za predpokladu, že sa zmena nebude týkať postavenia alebo záujmov Vlastníkov Dlhopisov.

Akákoľvek takáto zmena nadobudne účinnosť uplynutím lehoty pätnástich kalendárnych dní odo dňa takého oznámenia, pokiaľ v takomto oznámení nie je určený neskorší dátum účinnosti. V každom prípade však akákoľvek zmena, ktorá by inak nadobudla účinnosť menej ako tridsať kalendárnych dní pred alebo po Dni výplaty akejkoľvek čiastky v súvislosti s Dlhopismi, nadobudne účinnosť tridsiatym dňom po takom Dni výplaty.

Zmeny predpokladané týmto článkom nesmú spôsobiť Vlastníkom dlhopisov ujmu. V prípade zmeny, ktorá sa týka postavenia či záujmov Vlastníkov dlhopisov bude o takejto zmene rozhodovať Schôdza vlastníkov.

10.2 Vzťah Administrátora a Vlastníkov dlhopisov

Administrátor koná v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich zo Zmluvy s administrátorom ako zástupca Emitenta a jeho právny vzťah k Vlastníkom dlhopisov vyplýva iba zo Zmluvy s administrátorom.

11. Zmeny a vzdanie sa nárokov

Emitent a Administrátor sa môžu bez súhlasu Vlastníkov dlhopisov dohodnúť na (i) akejkoľvek zmene ktoréhokoľvek ustanovenia Zmluvy s administrátorom, pokiaľ ide výlučne o zmenu formálnej, vedľajšej alebo technickej povahy, ak je vykonaná na opravu zrejmého omylu alebo je vyžadovaná platnou právnou úpravou a (ii) akejkoľvek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokoľvek porušenia niektorého z článkov Zmluvy s administrátorom, ktoré sa netýka postavenia alebo záujmov Vlastníkov dlhopisov a zároveň nespôsobí Vlastníkom dlhopisov ujmu.

12. Oznámenie a zverejňovanie dokumentov

Akékoľvek oznámenie Vlastníkom dlhopisov podľa Emisných podmienok bude platné, pokiaľ bude uverejnené v českom a slovenskom jazyku na webových stránkach Emitenta, <https://www.vigroup.sk> v oddiele Investovanie -> Dlhopisy.

Ak kogentné právne predpisy stanovujú pre uverejnenie niektorého z oznámení podľa týchto Emisných podmienok iný spôsob, bude také oznámenie považované za platne uverejnené jeho uverejnením predpísaným príslušným právnym predpisom. V prípade, že bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takého oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia.

Akékoľvek oznámenie Emitentovi v zmysle týchto Emisných podmienok bude riadne urobené, pokiaľ bude doručené dátovou schránkou Emitentovi či písomne na adresu Určenej prevádzky s tým, že za písomnú formu nebude považované podanie urobené elektronicky alebo iným spôsobom podľa § 562 ods. 1 Občianskeho zákonníka (s výnimkou vyššie uvedeného podania dátovou schránkou):

Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, Česká republika (ďalej len „**adresa Určenej prevádzky Administrátora**“)

alebo na akúkoľvek inú adresu, ktorá bude Vlastníkom dlhopisov oznámená spôsobom opísaným v tomto článku.

Na webových stránkach Emitenta, <https://www.vigroup.sk> v oddieli Investovanie -> Dlhopisy, budú tiež uverejnené všetky dokumenty, na ktorých zverejnenie odkazujú tieto Emisné podmienky.

13. Agent pre výpočty

Agentom pre výpočty je CYRRUS Corporate Solutions, s.r.o., Na Florenci 2116/15, Nové Mesto (Praha 1), 110 00 Praha, IČO 07911084

Emitent si vyhradzuje právo 4 vymenovať iného Agentu pre výpočty. V takom prípade oznámi Emitent Vlastníkom Dlhopisov akúkoľvek zmenu Agentu pre výpočty rovnakým spôsobom, akým

uverejnil emisné podmienky danej emisie Dlhopisov a akákoľvek takáto zmena nadobudne účinnosť uplynutím lehoty 15 (pätnástich) kalendárnych dní odo dňa takého oznámenia, pokiaľ v takomto oznámení nie je stanovený neskorší dátum účinnosti. V každom prípade však akákoľvek zmena, ktorá by inak nadobudla účinnosť menej ako 15 (pätnásť) kalendárnych dní pred alebo po dni, kedy má Agent pre výpočty vykonať akýkoľvek výpočet v súvislosti s Dlhopismi, nadobudne účinnosť 15. (pätnástym) kalendárnym dňom po takomto dni, kedy vykonal Agent pre výpočty taký výpočet.

Agent pre výpočty v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich zo zmluvy s Agentom pre výpočty medzi Emitentom a Agentom pre výpočty bude konať ako zástupca Emitenta a nebude v žiadnom právnom vzťahu s Vlastníkmi Dlhopisov.

14. Schôdza Vlastníkov dlhopisov

14.1 Pôsobnosť a zvolanie Schôdze

Emitent alebo Vlastník Dlhopisu alebo Vlastníci Dlhopisov môžu zvolať schôdzu Vlastníkov Dlhopisov (ďalej len „**Schôdza**“), ak je to potrebné na rozhodnutie o spoločných záujmoch Vlastníkov Dlhopisov, a to v súlade s týmito Emisnými podmienkami a platnými právnymi predpismi, najmä Zákomom o dlhopisoch.

Emitent je povinný bez zbytočného odkladu zvolať Schôdzu a vyžiadať si jej prostredníctvom stanovisko Vlastníkov Dlhopisov, ktoré boli vydané v rámci tohto Prospektu, v prípade návrhu zmeny alebo zmien Emisných podmienok Dlhopisov, pokiaľ sa súhlas Schôdze k zmene Emisných podmienok vyžaduje (ďalej tiež len „**Zmena zásadnej povahy**“).

Schôdzu je oprávnený zvolať aj Vlastník Dlhopisu či Vlastníci Dlhopisov, ak ide o prípad, keď Emitent porušil svoju povinnosť stanovenú v § 21 ods. 1 písm. a) Zákona o dlhopisoch, t. j. povinnosť Emitenta bez zbytočného odkladu zvolať Schôdzu v prípade návrhu zmien Emisných podmienok, pokiaľ sa jej súhlas k zmene Emisných podmienok vyžaduje.

Primárnym spôsobom pre konanie Schôdze zvolávanej Emitentom je schôdza s využitím elektronických prostriedkov hlasovania formou per rollam. V oznámení o zvolaní Schôdze Emitent stanoví organizačné a technické podmienky, za ktorých sa Vlastníci dlhopisov môžu zúčastniť Schôdze s využitím elektronických prostriedkov umožňujúcich priamy diaľkový prenos Schôdze obrazom a zvukom, najmä však priamou dvojsmernou komunikáciou medzi Schôdzou a Vlastníkom dlhopisov s formou elektronického hlasovania prostriedkami komunikácie na diaľku, alebo konanie schôdze tzv. formou elektronického hlasovacieho portálu umožňujúceho hlasovanie per rollam, respektíve využitím iných dištančných spôsobov pre hlasovanie per rollam, najmä prostredníctvom e-mailových či dátových správ. Vlastník dlhopisu, ktorý využije práva podľa takto stanovených podmienok, sa považuje za prítomného na Schôdzi. V prípade emailovej komunikácie dochádza k overeniu Vlastníka dlhopisov prostredníctvom použitia e-mailovej adresy uvedenej v Zmluve o úpise alebo oznámenej Emitentovi do evidencie v Zozname vlastníkov. Vlastník dlhopisu, ktorý využije práva podľa takto stanovených podmienok, sa považuje za prítomného na Schôdzi, so všetkými právami z toho vyplývajúcimi.

Organizačne a technicky Schôdzu zabezpečuje a náklady s tým spojené znáša ten, kto schôdzu zvoláva, pokiaľ nejde o prípad, keď Emitent porušil svoju povinnosť podľa § 21 ods. 1 písm. a) Zákona o dlhopisoch a Schôdzu zvolá namiesto Emitenta Vlastník Dlhopisu sám či Vlastníci Dlhopisov sami. V tomto prípade idú náklady spojené so Schôdzou na ťarchu Emitenta. Náklady spojené s účasťou na Schôdzi znáša Vlastník Dlhopisu.

Zvolávateľ, pokiaľ ním je Vlastník Dlhopisov, je povinný najneskôr v deň uverejnenia oznámenia o konaní Schôdze doručiť Administrátorovi žiadosť o obstaranie dokladu o počte všetkých Dlhopisov v emisii, ktorých sa Schôdza týka, oprávňujúcich na účasť na ňom, resp. nimi, zvolávanej Schôdzi,

t. j. výpis z príslušného registra Emitenta. Riadne a včasné doručenie žiadosti podľa predchádzajúcej vety sú predpokladom pre platné zvolanie Schôdze.

Oznámenie o zvolaní Schôdze je Emitent povinný uverejniť spôsobom stanoveným v čl. 10.1.2 Emisných podmienok, a to najneskôr 15 (pätnásť) kalendárnych dní pred dňom konania Schôdze.

Ak je zvolávateľom Vlastník Dlhopisov (alebo Vlastníci Dlhopisov), je zvolávateľ povinný doručiť v dostatočnom predstihu (minimálne však 20 (dvadsať) kalendárnych dní pred navrhovaným dňom konania Schôdze) oznámenie o zvolaní Schôdze (so všetkými zákonnými náležitosťami) Emitentovi do Určenej prevádzkarne a Emitent bez zbytočného omeškania zaistí uverejnenie takého oznámenia (Emitent však v žiadnom prípade nezodpovedá za obsah takého oznámenia a za akékoľvek omeškanie či nedodržanie zákonných lehôt zo strany Vlastníka Dlhopisu, ktorý je zvolávateľom).

Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:

- (i) údaje identifikujúce Emitenta;
- (ii) označenie Dlhopisov v rozsahu minimálne názov Dlhopisu, Dátum emisie a ISIN a v prípade spoločnej Schôdze tieto údaje o všetkých vydaných a dosiaľ nesplatených emisiách;
- (iii) dátum a hodinu konania Schôdze, pričom dátum konania Schôdze musí pripadať na deň, ktorý je Pracovným dňom a hodina konania Schôdze nesmie byť skôr ako o 8.00 hod.;
- (iv) miesto konania – miestom konania môže byť krajské mesto v ČR alebo sa Schôdza môže konať s využitím prostriedkov komunikácie na diaľku, podľa zákona č. 190/2004 Zb. o dlhopisoch, §24a
- (v) program rokovania Schôdze, a ak je navrhovaná Zmena zásadnej povahy, vymedzenie návrhu zmeny a jej zdôvodnenie; a
- (vi) Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi.

Schôdza je oprávnená rozhodovať iba o návrhoch uznesení uvedených v oznámení o jej zvolaní. Záležitosti, ktoré neboli zaradené na navrhovaný program rokovania Schôdze, možno na tejto Schôdzi rozhodnúť len za účasti a so súhlasom všetkých Vlastníkov Dlhopisov.

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

14.2 Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej

Zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej je oprávnený iba ten Vlastník Dlhopisov (ďalej len „**Osoba oprávnená na účasť na Schôdzi**“), ktorý bol evidovaný ako Vlastník Dlhopisov v evidencii Centrálného depozitára či v evidencii nadväzujúcej na centrálnu evidenciu a je vedený vo výpise z evidencie emisie poskytnutej Centrálnym depozitárom či evidencie nadväzujúcej na centrálnu evidenciu ku Koncu účtovného dňa predchádzajúceho o 3 (tri) Pracovné dni deň konania príslušnej Schôdze (ďalej len

„**Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi**“), prípadne ktorý potvrdením od osoby, na ktorej účte zákazníka v Centrálnom depozitári bol príslušný počet Dlhopisov evidovaný k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi, preukáže, že je Vlastníkom Dlhopisov a tieto sú evidované na účte prvej uvedenej osoby z dôvodu ich správy takou osobou. Potvrdenie podľa predošlej vety musí byť v obsahu a vo forme uspokojivé pre Administrátora. Na prípadné prevody Dlhopisov uskutočnené po Rozhodnom dni pre účasť na Schôdzi sa neprihliada.

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi má taký počet hlasov z celkového počtu hlasov, ktorý zodpovedá pomeru medzi menovitou hodnotou Dlhopisov, ktoré vlastnila k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi, a celkovou nesplatenou menovitou hodnotou emisie Dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi. S Dlhopismi, ktoré boli vo vlastníctve Emitenta k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi a ktoré k tomuto dňu nezaniikli z rozhodnutia Emitenta v zmysle čl. 5.5 týchto Emisných podmienok, nie je spojené hlasovacie právo a nezapočítavajú sa na účely uznášaniaschopnosti Schôdze a stanovenie počtu hlasov Vlastníkov Dlhopisov na účely rozhodovania. Ak Schôdza rozhoduje o odvolaní Spoločného zástupcu, nemôže Spoločný zástupca (ak je Osobou oprávnenou na účasť na Schôdzi) vykonávať hlasovacie práva spojené s Dlhopismi, ktoré vlastní.

Emitent je povinný zúčastniť sa Schôdze, a to buď osobne, alebo prostredníctvom splnomocnenca. Ďalej sú oprávnení zúčastniť sa na Schôdzi zástupcovia Administrátora, Spoločný zástupca (ak nie je Osobou oprávnenou na účasť na Schôdzi) a hostia prizvaní Emitentom alebo Administrátorom.

14.3 Priebeh Schôdze; rozhodovanie Schôdze

Schôdza je uznášaniaschopná, ak sa jej zúčastňujú Osoby oprávnené na účasť na Schôdzi, ktoré boli k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi Vlastníkmi Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota predstavuje viac ako 30 % (tridsať percent) celkovej menovitej hodnoty Dlhopisov nesplatených k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi. Ak Schôdza rozhoduje o odvolaní Spoločného zástupcu, nezapočítavajú sa hlasy patriace Spoločnému zástupcovi (ak je Osobou oprávnenou na účasť na Schôdzi) do celkového počtu hlasov. Pred začatím Schôdze poskytne Emitent, sám alebo prostredníctvom Administrátora, informáciu o počte všetkých Dlhopisov, ohľadom ktorých sú Osoby oprávnené na účasť na Schôdzi v súlade s týmito Emisnými podmienkami oprávnené sa schôdze zúčastniť a hlasovať na nej.

Schôdzu zvolanú Emitentom predsedá predseda menovaný Emitentom. Schôdzi zvolanej Vlastníkom Dlhopisu alebo Vlastníkmi Dlhopisov predsedá predseda zvolený jednoduchou väčšinou hlasov prítomných Osôb oprávnených na účasť na Schôdzi. Do zvolenia predsedu predsedá Schôdzi osoba určená zvolávajúcim Vlastníkom Dlhopisov alebo zvolávajúcimi Vlastníkmi Dlhopisov, pričom voľba predsedu musí byť prvým bodom programu Schôdze nezvolanej Emitentom.

V zmysle ustanovenia § 24 ods. 1 Zákona o dlhopisoch môže byť menovaný spoločný zástupca Vlastníkov Dlhopisov (ďalej len „**Spoločný zástupca**“). Svoju činnosť vykonáva Spoločný zástupca na základe písomnej zmluvy uzavretej medzi Spoločným zástupcom a Emitentom najneskôr k dátumu Emisie. Emitent v takom prípade sprístupní zmluvu so Spoločným zástupcom na svojich webových stránkach <https://www.vigroup.sk> v oddiele Investovanie -> Dlhopisy, kde tak môže mať verejnosť voľný prístup k zmluve so Spoločným zástupcom. Na účely Schôdze sa na Spoločného zástupcu hľadí, akoby bol veriteľom každej pohľadávky každého Vlastníka Dlhopisu.

O zmene v osobe Spoločného zástupcu môže kedykoľvek rozhodnúť Schôdza. Ak rozhodne o vymenovaní alebo o zmene v osobe Spoločného zástupcu Schôdze, je Emitent týmto rozhodnutím viazaný. Ak dôjde k zmene v osobe Spoločného zástupcu, prechádzajú práva a povinnosti zo zmluvy medzi Emitentom a pôvodným Spoločným zástupcom v plnom rozsahu na nového Spoločného zástupcu. Spoločný zástupca je oprávnený uplatňovať v prospech Vlastníkov Dlhopisov všetky práva spojené s Dlhopismi v rozsahu vymedzenom v rozhodnutí Schôdze, kontrolovať plnenie Emisných podmienok zo strany Emitenta a robiť v prospech Vlastníkov Dlhopisov ďalšie úkony alebo inak chrániť ich záujmy, a to spôsobom a v rozsahu stanovenom v rozhodnutí Schôdze. Spoločný zástupca je vždy viazaný rozhodnutím Vlastníkov Dlhopisov prijatým na schôdzi aspoň jednoduchou väčšinou hlasov ohľadom toho, ako má vykonávať práva z emisie Dlhopisov. To neplatí, pokiaľ rozhodnutie, či v ňom udeľované pokyny odporujú právnym predpisom. V rozsahu, v ktorom uplatňuje práva spojené s Dlhopismi Spoločný zástupca, s výnimkou hlasovacích práv, nemôžu Vlastníci Dlhopisov uplatňovať takéto práva samostatne. Tým nie je dotknuté právo Schôdze odvolať Spoločného zástupcu, prípadne určiť iného Spoločného zástupcu. Ak rozhoduje Schôdza o odvolaní Spoločného zástupcu, nemôže Spoločný zástupca uplatňovať hlasovacie práva spojené s Dlhopismi, ktoré vlastní a jeho hlasovacie práva sa nezapočítavajú do celkového počtu hlasov potrebných na to, aby bola Schôdza schopná sa uznášať. Pri výkone svojej funkcie je Spoločný zástupca povinný konať s odbornou starostlivosťou, najmä kvalifikovane, čestne a spravodlivo a v najlepšom záujme Vlastníkov Dlhopisov. Spoločný zástupca vykonáva všetky práva veriteľa v súlade s Emisnými podmienkami a zmluvou s Emitentom vo vlastnom mene v prospech Vlastníkov Dlhopisov. Spoločný zástupca oznámi pred svojim ustanovením do funkcie Vlastníkom Dlhopisov skutočnosti, ktoré by pre nich mohli mať význam pre posúdenie, či je tu stret ich záujmov so záujmom Spoločného zástupcu, alebo takýto stret hrozí. Pred ustanovením Spoločného zástupcu do funkcie Schôdza v rozhodnutí tiež určí, ako sa postupuje, ak dôjde k stretu záujmov Spoločného zástupcu so záujmami Vlastníkov Dlhopisov, alebo ak bude hroziť takýto stret, po ustanovení Spoločného zástupcu do funkcie.

Schôdza o predložených otázkach rozhoduje formou uznesenia. Na prijatie uznesenia, ktorým sa schvaľuje zmena emisných podmienok Dlhopisov, ktoré boli vydané v jednej emisii, ku ktorej je v súlade s čl. 14.1 týchto Emisných podmienok potrebné schválenie Schôdze, alebo na ustanovenie a odvolanie (zmenu) Spoločného zástupcu, treba aspoň $\frac{3}{4}$ (tri štvrtiny) hlasov prítomných Osôb oprávnených na účasť na Schôdzi. Pokiaľ zákon nestanovuje inak, stačí na prijatie ostatných uznesení Schôdze jednoduchá väčšina hlasov prítomných Osôb oprávnených na účasť na Schôdzi.

Pokiaľ počas 1 (jednej) hodiny od stanoveného začiatku schôdze nie je táto schôdza uznášiaschopná, potom bude taká schôdza bez ďalšieho predlžovania rozpustená.

Ak nie je Schôdza, ktorá má rozhodovať o zmene emisných podmienok Dlhopisov podľa čl. 14.1 týchto Emisných podmienok, počas 1 (jednej) hodiny od stanoveného začiatku Schôdza uznášiaschopná, zvolá Emitent, ak je to naďalej potrebné, náhradnú Schôdzu tak, aby sa konala do 6 (šiestich) týždňov odo dňa, na ktorý bola pôvodná Schôdza zvolaná. Konanie náhradnej Schôdze s nezmeneným programom rokovania sa oznámi Vlastníkom Dlhopisov najneskôr do 15 (pätnástich) dní odo dňa, na ktorý bola pôvodná Schôdza zvolaná. Náhradná Schôdza rozhodujúca o zmene emisných podmienok podľa čl. 14.1 týchto Emisných podmienok je schopná sa uznášať bez ohľadu na podmienky pre uznášiaschopnosť.

14.4 Niektoré ďalšie práva Vlastníkov Dlhopisov

Pokiaľ Schôdza súhlasila so Zmenou zásadnej povahy podľa čl. 14.1 týchto Emisných podmienok, potom Osoba oprávnená na účasť na Schôdzi, ktorá podľa zápisnice z tejto Schôdze

hlasovala proti alebo sa príslušnej Schôdze nezúčastnila (ďalej tiež len „**Žiadateľ**“), môže požadovať vyplatenie menovitej hodnoty Dlhopisov, ktorých bola vlastníkom k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi a ktoré od takého okamihu neodcudzí, ako aj pomerného výnosu ktakým Dlhopisom narasteneho v súlade s týmito Emisnými podmienkami (ak bude relevantné). Toto právo musí byť Žiadateľom uplatnené do 30 (tridsiatich) dní odo dňa uverejnenia takéhoto uznesenia Schôdze v súlade s článkom 14.5 týchto Emisných podmienok písomným oznámením (ďalej tiež len „**Žiadosť**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určenej prevádzky, inak právo na predčasné splatenie zaniká. Vyššie uvedené sumy sa stávajú splatnými 30 (tridsať) dní po dni, kedy bola Žiadosť doručená Administrátorovi (ďalej tiež len „**Deň predčasnej splatnosti**“). V Žiadosti je nutné uviesť počet kusov Dlhopisov, o ktorých splatenie je v súlade s týmto ustanovením žiadané. Žiadosť musí byť písomná, podpísaná Žiadateľom alebo osobami oprávnenými konať v mene alebo za Žiadateľa, pričom ich podpisy musia byť úradne overené. Žiadateľ musí v rovnakej lehote doručiť Administrátorovi na adresu Určenej prevádzky aj všetky dokumenty požadované na vykonanie výplaty.

Zápis o rokovaní Schôdze vyhotovuje zvolávateľ, sám alebo prostredníctvom ním poverenej osoby, v lehote do 30 (tridsiatich) dní odo dňa konania Schôdze, v ktorom uvedie závery Schôdze, najmä uznesenia, ktoré taká Schôdza prijala. V prípade, že zvolávateľom Schôdze je Vlastník Dlhopisov alebo Vlastníci Dlhopisov, musí byť zápis zo Schôdze doručený najneskôr v lehote do 30 (tridsiatich) dní odo dňa konania Schôdze tiež Emitentovi na adresu Určenej prevádzky. Zápis zo Schôdze je Emitent povinný uschovať do doby premlčania práv z Dlhopisov. Zápis zo Schôdze je k dispozícii na nahliadnutie Vlastníkom Dlhopisov v bežnom pracovnom čase v Určenej prevádzke. Emitent je povinný v lehote do 30 (tridsiatich) dní odo dňa konania Schôdze uverejniť sám alebo prostredníctvom ním poverenej osoby (najmä Administrátora) všetky rozhodnutia Schôdze, a to spôsobom stanoveným v čl. 12 týchto Emisných podmienok a spôsobom, akým uverejnil tieto Emisné podmienky. Pokiaľ sa na Schôdzi rokovalo o uznesení o Zmene zásadnej povahy, musí byť o účasti na Schôdzi a o rozhodnutí Schôdze urobený notársky zápis. Pre prípad, že Schôdza takéto uznesenie prijala, musia byť v notárskom zápise uvedené mená Osôb oprávnených na účasť na Schôdzi, ktoré platne hlasovali za prijatie takého uznesenia a počty kusov Dlhopisov, ktoré tieto osoby vlastnili k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi.

14.5 Oznámenie

Ak nie je v právnom predpise stanovené inak, bude akékoľvek oznámenie Vlastníkom Dlhopisov platné a účinné, pokiaľ bude uverejnené v českom alebo slovenskom jazyku na webovej stránke Emitenta <https://www.vigroup.sk> v oddiele Investovanie -> Dlhopisy. Ak kogentné ustanovenia právnych predpisov stanovujú pre uverejnenie niektorého z oznámení podľa týchto Emisných podmienok iný spôsob, bude také oznámenie považované za platne uverejnené jeho uverejnením predpísaným príslušným právnym predpisom. V prípade, že bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takého oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia.

15. Rozhodné právo, jazyk, spory

Dlhopisy sú vydávané na základe platných a účinných právnych predpisov Českej republiky, predovšetkým na základe Zákona o dlhopisoch. Práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov sa budú riadiť a vykladať v súlade s právom Českej republiky. Tieto Emisné podmienky budú preložené do slovenčiny a môžu byť preložené aj do ďalších jazykov. V takom prípade, ak dôjde k rozporu medzi rôznymi jazykovými verziami, bude rozhodujúca verzia česká. Akékoľvek

prípadné spory medzi Emitentom a Vlastníkmi dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov a týchto Emisných podmienok alebo s nimi súvisiace budú riešené miestne príslušným súdom.

V. PODROBNOSTI O PONUKE/PRIJATÍ NA OBCHODOVANIE

Emitent vydal Emisiu dlhopisov v celkovej menovitej hodnote 4 000 000 EUR. Na základe čl. 2.1 Emisných podmienok Emitent vydal všetky Dlhopisy na svoj majetkový účet, z ktorého budú následne Dlhopisy predávané investorom.

Dlhopisy budú ponúkané na kúpu v Českej republike a na Slovensku. Na účely ponuky na Slovensku bude vykonaná notifikácia Prospektu a jeho prípadných dodatkov. Dlhopisy budú ponúkané vždy v súlade s Príslušnými právnymi predpismi prostredníctvom Emitenta alebo Sprostredkovateľov.

Tento Prospekt bol schválený ČNB.

Dlhopisy môžu nadobúdať právnické i fyzické osoby so sídlom alebo bydliskom na území Slovenskej republiky a v zahraničí. Kategórie potenciálnych investorov, ktorým budú cenné papiere ponúkané, môže zahŕňať tak kvalifikovaných, ako aj iných ako kvalifikovaných (najmä retailových) investorov.

Dlhopisy budú potenciálnym investorom ponúknuté Emitentom alebo Manažérom, a to aj za použitia prostriedkov komunikácie na diaľku. Emitent môže využívať služby Sprostredkovateľov, ktorí budú vyhľadávať záujemcov o Dlhopisy a budú zasielať ich kontaktné údaje a objednávky Administrátorovi. Zoznam sprostredkovateľov, ktorí sa zaviažu k umiestňovaniu Emisie, bude uvedený na stránkach emitenta <https://www.vigroup.sk> v oddiele Investovanie -> Dlhopisy.

Dlhopisy sú vydané v zaknihovanej podobe a boli všetky vydané na majetkový účet Emitenta v Centrálnom depozitári. V prípade predaja Dlhopisov uzavrie Emitent s investorom Zmluvu o kúpe. Predmetom Zmluvy o kúpe bude záväzok Emitenta predať a záväzok potenciálnych nadobúdateľov kúpiť Dlhopisy za podmienok uvedených v Zmluve o kúpe. To prebehne na základe príkazu Emitenta na prevod Dlhopisov z majetkového účtu Emitenta na majetkový účet investora v príslušnej evidencii vedenej Centrálnym depozitárom, resp. v evidencii nadväzujúcej na evidenciu Centrálného depozitára podľa Zmluvy o kúpe.

Tento úničný prospekt pre rast je zostavovaný z dôvodu verejnej ponuky emisie Dlhopisov Emitentom. Finančné prostriedky získané ponukou Dlhopisov budú použité na nasledujúce účely, pričom Emitent nemá stanovené priority použitia výnosov z ponuky Dlhopisov:

- výťažok z emisie dlhopisov je možné využiť iba na akvizíciu nehnuteľností a financovanie developmentu na slovenskom alebo českom trhu, vždy prostredníctvom pôžičky do účelovo založenej alebo kúpenej dcérskej spoločnosti Emitenta. Financovať sa dajú iba projekty v priamom alebo nepriamom vlastníctve emitenta prostredníctvom pôžičiek alebo úverov dcérskym spoločnostiam.
- V súčasnosti je takýmto projektom ďalšia etapa projektu Rendez, ktorú bude developovať spoločnosť VI GROUP Rendez s.r.o., akvizíciu pozemku bude realizovať SPV VI GROUP Rendez s.r.o. Náklady na akvizíciu pozemkov sa očakávajú vo výške 1 925 000 EUR bez DPH – na túto časť projektu budú použité prostriedky z emisie dlhopisov. Pokiaľ výťažok z emisie bude nedostatočný, Emitent dofinancuje kúpu z vlastných zdrojov.

V budúcnosti môžu byť zostávajúce prostriedky z tejto emisie dlhopisov použité aj na iné projekty.

Emitent predpokladá, že celkové náklady ponuky Dlhopisov, t.j. náklady na odmenu Administrátora, poplatky Centrálného depozitára, Sprostredkovateľov a niektoré ďalšie náklady súvisiace s ponukou Dlhopisov alebo jej umiestnením na trhu, môžu byť až vo výške 400 000 EUR. Čistý celkový výťažok ponuky by bol v takom prípade 3 600 000 EUR. Celý výťažok bude použitý na vyššie uvedený účel.

Ponuka Dlhopisov nie je predmetom dohody o upisovaní na základe pevného záväzku prevzatia. Podľa vedomia Emitenta nemá s výnimkou Manažéra a Sprostredkovateľov žiadna z fyzických ani právnických osôb zúčastnených na Emisii či ponuke Dlhopisov na takej Emisii či ponuke záujem, ktorý by bol pre takú Emisiu či ponuku Dlhopisov podstatný. Emitent si nie je vedomý konfliktu záujmov súvisiaceho s Emisiou.

Emitent vyhlasuje, že peňažné prostriedky získané z Emisie Dlhopisov nebudú zhromaždené s cieľom ich spoločného investovania, ak má byť návratnosť investície alebo zisk investora čo i len čiastočne závislý od hodnoty alebo výnosu majetku, do ktorého boli peňažné prostriedky investované, inak ako za podmienok, ktoré ustanovuje alebo pripúšťa zákon č. 240/2013 Zb. o investičných spoločnostiach a investičných fondoch.

Na rozširovanie tohto Prospektu a ponuku, predaj alebo kúpu Dlhopisov sa vzťahujú určité obmedzenia. Investori či nadobúdatelia Dlhopisov a všetky ďalšie osoby, ktorým sa tento Prospekt dostane do dispozície v Českej republike alebo v inom štáte, sú povinní dodržiavať príslušné zákonné obmedzenia pre ponuku a distribúciu platné pre daný štát.

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

Tento Prospekt sám o sebe nepredstavuje ponuku na predaj ani výzvu na podávanie ponúk na kúpu Dlhopisov v akejkoľvek jurisdikcii.

1. Podmienky verejnej ponuky cenných papierov

- | | |
|---|---|
| 1.1 Podmienky platné pre ponuku | Podmienky platné pre ponuku sa riadia podmienkami uvedenými v tomto Prospekte. |
| 1.2 Celkový verejne ponúkaný objem | 4 000 000 EUR |
| 1.3 Lehota verejnej ponuky | Verejná ponuka bude prebiehať od 29. 4. 2024 do 22. 4. 2025 Všetky Dlhopisy budú vydané ku Dňu emisie na vlastný majetkový účet Emitenta. Prospekt je platný po obdobie 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia ČNB o schválení Prospektu. |
| Opis postupu pre žiadosť | Investori budú predovšetkým za použitia prostriedkov komunikácie na diaľku oslovovaní Emitentom (alebo Administrátorom) a budú informovaní o možnosti kúpy Dlhopisov. Emitent môže využívať aj služby Sprostredkovateľov. Ich úloha bude spočívať v tom, že budú Emitentovi odovzdávať kontakt vo vzťahu k potenciálnym záujemcom o kúpu Dlhopisov. V prípade, že |

investor prejaví záujem o kúpu Dlhopisov, budú s ním podmienky kúpy (pridelený objem menovitej hodnoty) prerokované pred podpisom Zmluvy o kúpe. Zmluva o kúpe bude s investorom podpisovaná osobne na mieste podľa dohody Emitenta (alebo Administrátora) a investora, alebo dištančným spôsobom. Emitent je u fyzických osôb oprávnený vyžadovať predloženie občianskeho preukazu či iného dokladu na overenie totožnosti. U právnických osôb vykoná Emitent identifikáciu podľa verejného obchodného registra. V prípade, že údaje v obchodnom registri nekorešpondujú s údajmi uvedenými v Zmluve o kúpe, je oprávnený vyžadovať ďalšie doklady na preukázanie správnosti údajov.

1.4 Možnosť zníženia predávaných objemov Dlhopisov

Pokiaľ by aj napriek prijatým preventívnym opatreniam došlo k predaju viacerých Dlhopisov, než je celkový ponúkaný objem Dlhopisov, je Emitent oprávnený jednotlivým investorom, ktorým Dlhopisy doteraz neboli vydané, predaný objem krátiť s cieľom dodržať celkový ponúkaný objem Dlhopisov. Krátenie sa vykoná tým spôsobom, že zníži počet ním predaných Dlhopisov tak, aby pomer výsledného počtu Dlhopisov (tzn. počtu predaných Dlhopisov po znížení) voči pôvodnému počtu predaných Dlhopisov bol u všetkých investorov rovnaký s tým, že výsledný počet predaných Dlhopisov sa u každého investora zaokrúhli dole na najbližšie celé číslo. Prípadný preplatok, ak by vznikol, bude bez meškania vrátený späť na účet daného investora a oznámený Emitentovi.

1.5 Minimálna a maximálna čiastka žiadosti o kúpu

Minimálna veľkosť objednávky, ktorú bude jednotlivý investor oprávnený kúpiť, bude jeden Dlhopis. Maximálna celková Menovitá hodnota Dlhopisov požadovaná jednotlivým investorom je obmedzená celkovou predpokladanou Menovitou hodnotou ponúkaných Dlhopisov.

1.6 Metóda a lehoty pre splatenie cenných papierov a na ich doručenie

Kúpna cena bude splatená bezhotovostným spôsobom na účet Administrátora uvedený v Zmluve o kúpe do 5 pracovných dní od podpisu zmluvy.

Dlhopisy budú prevedené z majetkového účtu Emitenta na majetkový účet investora v príslušnej evidencii vedenej Centrálnym depozitárom, resp. v evidencii nadväzujúcej na evidenciu Centrálného depozitára podľa Zmluvy o kúpe, a to do 15 dní od zaplatenia Kúpnej ceny investorom na účet Administrátora.

Pretože Dlhopisy budú vydané v zaknihovanej podobe, bude im doručené (najmä za použitia prostriedkov komunikácie na diaľku) oznámenie o ich zaevidovaní na

príslušnom majetkovom účte investora v evidencii vedenej Centrálnym depozitárom alebo v evidencii nadväzujúcej na evidenciu Centrálného depozitára. Administrátor doručí také oznámenie každému príslušnému investorovi bez zbytočného odkladu po zaevidovaní príslušného množstva Dlhopisov na majetkovom účte takého investora v Centrálnom depozitári, najneskôr do 20 (dvadsiatich) pracovných dní po takomto zaevidovaní.

Dlhopisy boli všetky vydané naraz na účet Emitenta.

- 1.7 Zverejnenie výsledkov ponuky** Výsledky ponuky budú uverejnené bez zbytočného odkladu po jej ukončení na webovej stránke Emitenta <https://www.vigroup.sk> v oddiele Investovanie -> Dlhopisy.
- 1.8 Výkon predkupného práva, obchodovateľnosť upisovacích práv a zaobchádzanie s neuplatnenými upisovacími právami** Celá emisia bude vydaná na vlastnú knihu emitenta, predkupné či upisovacie práva sa neuplatnia.
- 2. Plán rozdelenia a pridelovania cenných papierov**
- 2.1 Kategórie potenciálnych investorov** Emitent bude Dlhopisy ponúkať tuzemským aj zahraničným kvalifikovaným aj iným ako kvalifikovaným (predovšetkým retailovým) investorom.
- 3. Postup pre oznamovanie pridelenej sumy žiadateľom**
- 3.1 Postup pre oznamovanie pridelenej čiastky žiadateľom** Po vykonaní obchodu dostane investor v elektronickej podobe confirmáciu obchodu, kde bude oznámený počet nakúpených kusov.
- 4. Stanovenie ceny**
- 4.1 Kúpna cena** Po dátume emisie podľa trhových podmienok
- 4.2 Opis metódy určenia ceny podľa čl. 17 Nariadenia** Nepoužije sa.

- 4.3 Náklady a dane účtované na ťarchu investorov** Emitent nebude účtovať investorovi žiadne poplatky. Investor môže znášať ďalšie náklady spojené s evidenciou Dlhopisov u Centrálného depozitára alebo ďalších osôb vedúcich nadväzujúcu evidenciu o Dlhopisoch v zmysle príslušných právnych predpisov. V prípade využitia finančných sprostredkovateľov bude investor hradiť poplatky súvisiace so sprostredkovaním obchodu s Dlhopismi podľa cenníka finančného sprostredkovateľa. Prevod Dlhopisov môže podliehať poplatkom a nákladom účtovaným Manažérom príslušnému investorovi podľa zmluvného vzťahu medzi nimi. Poplatky manažéra a sprostredkovateľa dosiahnu dohromady najviac 5 % nominálnej hodnoty pri nákupe Dlhopisov a 1,5 % p. a. priebežne až do splatnosti.

5. Umiestnenie a upisovanie

- 5.1 Názov a adresa koordinátora ponuky** Nepoužije sa
- 5.2 Názov a adresa platobných zástupcov a depozitných zástupcov** Nepoužije sa.
- 5.3 Názov a adresa subjektov, s ktorými bolo dohodnuté upisovanie emisie na základe pevného záväzku a názov a adresa subjektov, s ktorými bolo dohodnuté upisovanie emisie bez pevného záväzku alebo na základe nezáväzných dojednaní.** Nepoužije sa.
- 5.4 Dátum uzavretia dohody o upísaní** Nepoužije sa.

6. Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania

- 6.1 Prijatie dlhopisov na trh pre rast malých a stredných podnikov alebo mnohostranný obchodný systém** Emitent ani iná osoba s jeho dovoľením či vedomím nepožiadala o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na trhu pre rast malých a stredných podnikov, či inom trhu cenných papierov ani v Českej republike, ani v zahraničí, ani v mnohostrannom obchodnom systéme.
- 6.2 Trhy pre rast malých a stredných podnikov alebo mnohostranné obchodné systémy, na ktorých sú prijaté cenné papiere rovnakej triedy ako ponúkané Dlhopisy** Nepoužije sa. Žiadne cenné papiere rovnakej triedy ako ponúkané Dlhopisy neboli prijaté na trh pre rast malých a stredných podnikov ani mnohostranné obchodné systémy.

**6.3 Sprostredkovateľ
sekundárneho
obchodovania**

Žiadna osoba neprijala záväzok konať ako sprostredkovateľ pri sekundárnom obchodovaní so zaistením likvidity pomocou sadzieb ponúk na kúpu a predaj.

VI. SPRÁVA A RIADENIE SPOLOČNOSTI

1. Správne, riadiace a dozorné orgány a vrcholové vedenie

Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným.
Štatutárnym orgánom spoločnosti sú konatelia.

1.1 Mená členov správnych, riadiacich a/alebo dozorných orgánov

Ing. arch. Juraj Duška
Roľnícka 157
831 07 Bratislava 36
Vznik funkcie: 10. 03. 2022
Pozícia vo firme co-CEO

a

Ing. arch. Richard Duška
Roľnícka 157
831 07 Bratislava 36
Vznik funkcie: 10. 03. 2022
Pozícia vo firme co-CEO

Kompletný prehľad majetkovej účasti v obchodných spoločnostiach ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu:

Ing. arch. Juraj Duška

Spoločnosť	ICO_Spoločnosť	Funkcia Juraja Duška	Prehľad majetkovej a osobnej účasti Juraj Duška
Citypark Slovakia s.r.o.	53496876	spoločník/konateľ	25 %
Feiglerov dom a.s.	47249641	spoločník/konateľ	25 %
Medicentrum Vajnory s. r. o.	45879532	konateľ	
SKL 99 s.r.o.	47584289	spoločník/konateľ	50 %
SUBCENTRO s. r. o.	44741871	konateľ	
VI GROUP a.s.	47680679	člen predstavenstva	
VI GROUP Assets, s.r.o.	55851584	spoločník/konateľ	50 %
VI GROUP Bývanie pod lesom, s.r.o.	53794524	konateľ	
VI GROUP Development s.r.o.	52358992	spoločník/konateľ	50 %
VI GROUP Gerlach Rezort s.r.o.	36490881	spoločník/konateľ	50 %
VI GROUP Holding s.r.o.	52358861	spoločník/konateľ	50 %
VI GROUP Ivánska cesta s.r.o.	53177096	konateľ	
VI GROUP Ľadová, s. r. o.	44146612	konateľ	
VI GROUP Matadorka s. r. o.	35711507	konateľ	
VI GROUP Petržalka s. r. o.	46014551	spoločník/konateľ	50 %
VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o.	54446198	spoločník/konateľ	50 %

VI GROUP Rendez s.r.o.	52762611	konateľ	
VI GROUP Rezerva V, s.r.o.	55851070	konateľ	
VI GROUP Rybníčná s.r.o.	53447581	spoločník/konateľ	50 %
VI GROUP Septimo s. r. o.	47242639	spoločník/konateľ	50 %
VI GROUP Starý Háj s.r.o.	50318781	konateľ	
VI GROUP Sturnus s. r. o.	54675251	spoločník/konateľ	25 %
VI GROUP Topoľčianska s.r.o.	54449651	konateľ	
VI GROUP Verdena s.r.o.	53447107	konateľ	
VI GROUP, spol. s r.o.	35972131	spoločník/konateľ	50 %
VI Projekt, s. r. o.	45288682	spoločník/konateľ	100 %
VI GROUP Rezerva III, s. r. o.	54981841	spoločník/konateľ	50 %
VI GROUP Rezerva IV, s.r.o.	54984467	spoločník/konateľ	50 %
VI GROUP Rinzle, s. r. o.	53852133	konateľ	

Ing. arch. Richard Duška

Spoločnosť	ICO_Spoločnosť	Funkcia Richarda Duška	Prehľad majetkovej a osobnej účasti Richarda Duška
Citypark Slovakia s.r.o.	53496876	spoločník	25 %
Feiglerov dom a.s.	47249641	spoločník	25 %
SKL 99 s.r.o.	47584289	spoločník/konateľ	50 %
VI GROUP Bývanie pod lesom, s.r.o.	53794524	konateľ	
VI GROUP Development s.r.o.	52358992	spoločník/konateľ	50 %
VI GROUP Gerlach Rezort s.r.o.	36490881	spoločník/konateľ	50 %
VI GROUP Holding s.r.o.	52358861	spoločník/konateľ	50 %
VI GROUP Ivánska cesta s.r.o.	53177096	konateľ	
VI GROUP Ľadová, s. r. o.	44146612	konateľ	
VI GROUP Matadorka s. r. o.	35711507	konateľ	
VI GROUP Petržalka s. r. o.	46014551	spoločník/konateľ	50 %
VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o.	54446198	spoločník/konateľ	50 %
VI GROUP Rendez s.r.o.	52762611	konateľ	
VI GROUP Rezerva V, s.r.o.	55851070	konateľ	
VI GROUP Rybníčná s.r.o.	53447581	spoločník/konateľ	50 %
VI GROUP Septimo s. r. o.	47242639	spoločník/konateľ	50 %
VI GROUP Starý Háj s.r.o.	50318781	konateľ	
VI GROUP Sturnus s. r. o.	54675251	spoločník/konateľ	25 %
VI GROUP Topoľčianska s.r.o.	54449651	konateľ	
VI GROUP Verdena s.r.o.	53447107	konateľ	
VI GROUP, spol. s r.o.	35972131	spoločník/konateľ	50 %
VI Projekt, s. r. o.	45288682	konateľ	
VI GROUP Rezerva III, s. r. o.	54981841	spoločník/konateľ	50 %
VI GROUP Rezerva IV, s.r.o.	54984467	spoločník/konateľ	50 %
VI GROUP Rinzle, s. r. o.	53852133	konateľ	
Vajnorská obchodná s. r. o.	44646071	konateľ	

Pura Vida , s. r. o. v likvidácii	45405786	konateľ
VI GROUP Rača, spol. s r. o.	43991858	konateľ
VI GROUP Agro s.r.o.	51664631	konateľ

VII. FINANČNÉ VÝKAZY A KLÚČOVÉ UKAZOVATELE VÝKONNOSTI

1. Historické finančné údaje

1.1 Historické finančné údaje za posledný finančný rok

Emitent vznikol v priebehu roku 2022. Od dátumu vzniku do dátumu zostavenia poslednej účtovnej závierky neuplynulo ani jedno celé účtovné obdobie. Dáta tak ukazujú iba jeden neúplný celý rok.

Uvedené historické finančné údaje vychádzajú z konsolidovanej účtovnej závierky Emitenta za obdobie od 03/2022 do 12/2022, ktorá bola vypracovaná v súlade s platnými medzinárodnými účtovnými štandardmi (IFRS) v znení prijatom EÚ.

Údaje sú uvedené v tisícoch EUR.

VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s. r. o. a dcérske spoločnosti

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCII	za obdobie k 31. 12. 2022	za obdobie na prvú konsolidáciu
Aktíva		
Neobežné aktíva	11 404	8 590
Pozemky, budovy a zariadenia	61	62
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
Finančný majetok	0	0
Goodwill	-3 792	8 529
Ostatné investície do pridružených spoločností	15 136	0
Obežné aktíva	54 148	51 156
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	5 826	4 717
Nehnuteľnosti na predaj	45 619	32 642
Obchodné a iné pohľadávky	180	20
Daňové pohľadávky	632	98
Dlhodobé pohľadávky	304	304
Odložená daňová pohľadávka	0	0
Ostatné aktíva	1 587	13 375

AKTÍVA CELKOM	65 552	59 747
Závazky		
Dlhodobé záväzky	29 542	21 459
Bankové dlhodobé úvery	6 408	5 628
Odložený daňový záväzok	0	0
Dlhodobé záväzky	23 134	15 831
Krátkodobé záväzky	26 610	22 497
Bankové krátkodobé úvery	18 812	17 488
Obchodné a iné záväzky	6 409	4 915
Zamestnanecké požitky a sociálne zabezpečenie	0	0
Daňové záväzky	1 086	94
Krátkodobé pôžičky a úvery	0	0
Krátkodobé rezervy	0	0
Ostatné krátkodobé záväzky	304	0
Závazky celkom	56 152	43 956
Vlastný kapitál		
Základný kapitál	5	5
Fondy	0	0
Fondy z precenenia	9 767	9 767
Nerozdelený zisk/Neuhradená strata minulých období	-294	12 394
Zisk/Strata bežného účtovného obdobia	-79	-6 377
Vlastný majetok celkom	9 399	15 790
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY CELKOM	65 551	59 747

VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s. r. o. a dcérske spoločnosti

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKOV A STRÁT A **za obdobie**
OSTATNÉHO ÚPLNÉHO **K 31. 12. 2022**
VÝSLEDKU

Tržby netto	24 600
Ostatné výnosy	12
Predaný majetok	0

Prevádzkové výnosy	24 612
Spotreba materiálu a energie	253
Predaný tovar	5
Osobné náklady	0
Ostatné poplatky	48
Odpisy	1
Služby	23 769
Ostatné náklady	213
Prevádzkové náklady	24 289
Prevádzkový zisk	324
Výnosové úroky	170
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0
Ostatné finančné výnosy a kurzové rozdiely	0
Finančné výnosy	170
Nákladové úroky	360
Predané cenné papiere a podiely	0
Opravné položky k finančnému majetku	0
Ostatné finančné náklady a kurzové rozdiely	176
Finančné náklady	536
Zisk pred zdanením	-42
Daň z príjmov	37
Daň odložená	0
Zisk po zdanení	-79
Ostatný úplný výsledok	
Výsledok z precenenia	
Daň odložená	
Ostatný úplný výsledok po zdanení	0
úplný výsledok za účtovné obdobie celkom	-79
Nekontrolujúci podiel	0

úplný výsledok za účtovné obdobie

-79

VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o. a dcérske spoločnosti

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PEŇAŽNÝCH TOKOCH	za obdobie k	za obdobie k
	31. 12. 2022	prvej konsolidácii
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Výsledok hospodárenia za bežné účtovné obdobie	-79	0
Nepeňažné operácie	-9 766	0
Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	1	0
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov, rezerv	0	0
Úroky		
Výsledok z predaja dlhodobého majetku	0	0
Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré majú vplyv na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti, s výnimkou tých, ktoré musia byť uvedené samostatne	-9 767	0
Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu, s výnimkou položiek, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	10 949	0
Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti	-1 507	0
Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti	-521	0
Zmena stavu nehnuteľnosti na predaj	12 977	0
Peňažný tok vytvorený v prevádzkových činnostiach, s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré musia byť uvedené na samostatných riadkoch	1 104	0
Výdavky na výplatu dividend a iných podielov na zisku, okrem tých, ktoré sa začlenia do investičných činností	0	0
Peňažný tok vytvorený v prevádzkových činnostiach pred peňažným tokom dane z príjmov účtovnej jednotky a peňažným tokom z mimoriadnej činnosti	1 104	0
Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky	0	0
Čistý peňažný tok z prevádzkových činností	1 104	0
Peňažné toky z investičných činností (IČ)		
Výsledok z predaja dlhodobého majetku a výdavky na obstaranie majetku	0	0
Ostatné príjmy/výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+/-)	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	0
Peňažné toky z finančných činností (FČ)		
Výdavky/príjmy súvisiace s vlastným imaním	5	0
Výdavky na vyplatenie dividend a iných podielov na zisku	0	0
Čistý peňažný tok z finančných činností	5	0

Čisté zvýšenie resp. zníženie peňažných prostriedkov	1 109	0
Stav peňažných prostriedkov a peňaž. ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	4 717	0
Stav peňažných prostriedkov a peňaž. ekvivalentov na konci účtov. obdobia pred zohľadnením kurz. rozdielu ku dňu účtov. závierky	5 826	0

* obchodovateľné krátkodobé finančné investície nie sú súčasťou peňažných ekvivalentov

VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s. r. o. a dcérske spoločnosti

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VLASTNÉHO KAPITÁLU

	prvá konsolidácia	prírastok	úbytok	presun	31. 12. 2022
VLASTNÝ KAPITÁL	15 790	0	12 688	6 297	9 398
Základný kapitál	5				5
Fondy	0				0
Precenenie	9 767			0	9 767
Nerozdelený zisk/Neuhradená strata	0	0	12 688	6 297	-373
<i>výsledok hosp. minulých rokov</i>	<i>12 394</i>	<i>0</i>	<i>12 688</i>	<i>0</i>	<i>-294</i>
<i>výsledok hosp. bežného obdobia</i>	<i>-6 376</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>6 297</i>	<i>-79</i>
<i>vyplatenie dividendy</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>úpravy</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

1.2 Zmena rozhodného účtovného dňa

U Emitenta nedošlo počas obdobia, pre ktoré sa požadujú historické finančné údaje, k zmene rozhodného dňa.

1.3 Účtovné štandardy

Všetky uvedené historické finančné údaje vychádzajú z auditovanej účtovnej závierky Emitenta za príslušné obdobie a boli vypracované v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ.

1.4 Zmena účtovného rámca

Posledné overené historické finančné údaje sú prezentované a spracované formou zlučiteľnou s rámcom účtovných štandardov, ktorým sa bude riadiť budúca zverejnená ročná účtovná závierka Emitenta, t. j. účtovná závierka za rok 2023. Emitent neplánuje zmenu účtovného rámca.

1.5 Obsah overených finančných údajov

Overené historické finančné údaje za rok 2022 spracované v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ obsahujú výkaz o finančnej situácii, výkaz ziskov a strát a ostatného úplného výsledku, výkaz o peňažných tokoch, výkaz zmien vlastného kapitálu a komentáre k účtovným výkazom.

1.6 Vek finančných údajov

Emitent potvrdzuje, že súvaha, ktorá je súčasťou posledných overených finančných údajov, nie je staršia ako 18 mesiacov od dátumu tohto Prospektu.

2. Priebežné a iné finančné údaje

Emitent ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu nevyhotovil priebežnú účtovnú závierku.

3. Overenie historických ročných finančných údajov

3.1 Vyhlásenie o overení

Historické ročné finančné údaje Emitenta boli nezávisle overené audítorm, ktorý je špecifikovaný v časti II. čl. 1.3 tohto Prospektu.

3.2 Ďalšie údaje, ktoré boli overené audítormi

Tento Prospekt nečerpá zo žiadnych ďalších zdrojov, ktoré by overil audítorm.

3.3 Zdroje neoverených údajov

Nie sú.

3.4 Kľúčové ukazovatele výkonnosti (KPI)

Emitent nezverejnil kľúčové ukazovatele výkonnosti.

3.5 Významná zmena finančnej pozície emitenta

V priebehu roka došlo k splateniu krátkodobých dlhov vo výške 18 mil. EUR z dôvodu splatenia bankového dlhu vplyvom dokončenia a predaja nehnuteľného projektu. Iná významná zmena finančnej pozície emitenta nenastala.

VIII. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH A DRŽITEĽOCH CENNÝCH PAPIEROV

1. Hlavní akcionári

1.1 Ovládanie Emitenta

Ovládajúcimi osobami emitenta konajúcimi v zhode sú pán Ing. arch. Juraj Duška, Roľnícka 157, 831 07 Bratislava 36, Slovenská republika, ktorý priamo vlastní 50 % podiel na Emitentovi, s ktorým sa spája 50 % podiel na hlasovacích právach a pán Ing. arch. Richard Duška, Roľnícka 157, 831 07 Bratislava 36, Slovenská republika, ktorý priamo vlastní 50 % podiel na Emitentovi, s ktorým sa spája 50 % podiel na hlasovacích právach.

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu nie sú Emitentovi známe žiadne dojednania ani predpoklady, ktoré by viedli k zmene kontroly nad Emitentom; tým nie je dotknutá možnosť prevodov akcií Emitenta medzi existujúcimi spoločníkmi. Stanovy Emitenta sú dostupné na webových stránkach

Emitenta <https://www.vigroup.sk> v oddiele Investovanie -> Dlhopisy. Osoby ovládajúce emitenta sú tak oprávnené na akékoľvek právne konanie podľa právnych predpisov.

Emitent neprijal žiadne opatrenia proti zneužitiu kontroly ovládajúcich osôb nad Emitentom.

1.2 Opis všetkých známych dojednaní, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Emitentom

Emitent prehlasuje, že nie je účastníkom žiadnej existujúcej zmluvnej dohody, ktorá by zakladala alebo v budúcnosti zakladala zmenu v ovládaní Emitenta; tým nie je dotknutá možnosť prevodov podielov Emitenta medzi existujúcimi spoločníkmi pri zachovaní ovládania Emitenta zo strany Ovládajúcej osoby Emitenta.

2. Súdne a rozhodcovské konanie

Emitent vyhlasuje, že nehrozia, neexistujú a ani v predchádzajúcich 12 mesiacoch neexistovali žiadne štátne, súdne alebo rozhodcovské konania, ktoré by mohli mať alebo v nedávnej minulosti mali významný vplyv na finančnú pozíciu alebo ziskovosť Emitenta a/alebo Skupiny.

3. Konflikt záujmov na úrovni správnych, riadiacich a dozorných orgánov a vrcholového vedenia

Emitent si nie je vedomý žiadneho možného stretu záujmov medzi povinnosťami konateľov k Emitentovi a ich súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami, avšak pri výkone ich funkcií ako konateľov Emitenta a orgánov spoločností uvedených v časti „Správa a riadenie Spoločnosti“ môže dôjsť k stretu záujmov z dôvodu, že sú tiež členmi orgánov, príp. spoločníkmi týchto ďalších spoločností a sledujú aj záujmy týchto spoločností či záujmy nimi prípadne ovládaných osôb.

4. Podstatné zmluvy

4.1 Zhrnutie dôležitých záväzkov mimo holding

Emitent ani žiadny člen zo Skupiny nemá k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu s výnimkou nižšie uvedených uzavreté žiadne významné zmluvy okrem zmlúv týkajúcich sa developerskej činnosti vrátane činností na projektoch uvedených v tomto Prospekte.

Veriteľ	Suma v EUR	Úroková sadzba	Splatnosť
R. Duška	4 269 147,70	1,00 %	31. 12. 2028
J. Duška	1 481 919,19	1,25 %	31. 12. 2028
VI GROUP Rybníčňá s.r.o.	1 146 457,02	1,50 %	31. 12. 2028
VI GROUP Holding s.r.o.	753 697,47	2,35 %	31. 12. 2028
VI GROUP a. s.	1 441 091,94	1,25 %	31. 12. 2028
VI GROUP Development s.r.o.	4 492 142,33	1,00 %	31. 12. 2028
VI GROUP Septimo s. r. o.	2 099 429,32	1,00 %	31. 12. 2028
SUBCENTRO s. r. o.	811 108,77	2,35 %	31. 12. 2028
VI Group PL s.r.o.	1 274 291,65	1,25 %	31. 12. 2028
VI GROUP Petržalka s. r. o.	222 105,24	3,00 %	31. 12. 2028
VI GROUP Rača s.r.o.	103 059,89	3,50 %	31. 12. 2028
VI GROUP s. r. o.	6 017 169,37	1,00 %	31. 12. 2028
Active Life a.s.	1 503 149,03	1,10 %	31. 12. 2028

Vajnorská obchodná s. r. o.	470 000,0	2,75 %	31. 12. 2028
-----------------------------	-----------	--------	--------------

IX. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

1. Dostupné dokumenty

Emitent vyhlasuje, že po období desiatich rokov je možné na webových stránkach <https://www.vigroup.sk> v oddiele Investície -> Dlhopisy podľa potreby nahliadnuť do týchto dokumentov (alebo ich kópií):

- Spoločenská zmluva
- Správa nezávislého audítora

EMITENT
VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o.
Roľnícka 157
Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07

MANAŽER EMISE
CYRRUS, a.s.
Veveří 111
616 00 Brno
IČO 63907020

ADMINISTRÁTOR EMISE
CYRRUS, a.s.
Veveří 111
616 00 Brno
IČO 63907020

AUDÍTOR EMITENTA AUDIT
COMPANY SLOVAKIA, s.r.o.
Šamorínska 32
821 06 Bratislava Slovensko
IČO 35683511

AGENT PRE VÝPOČTY
CYRRUS Corporate Solutions, s.r.o.
Na Florenci 2116/15, Nové Město
110 00 Praha
IČO 07911084