

Dlhopisy CC Fi s.r.o.**s pevným úrokovým výnosom 5,20 % p. a.****zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti CORWIN j. s. a. a záložným právom v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 23 000 000 EUR splatné v roku 2029****ISIN: SK4000027181**

Dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 23 000 000 EUR splatné v roku 2029, ktorých emitentom je spoločnosť CC Fi s.r.o., so sídlom Mýtna 48, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 53 961 064, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 154553/B, LEI: 097900CAKA0000243251 (ďalej len **Emitent**), budú vydané podľa slovenského práva v podobe zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa (ďalej len **Dlhopisy**). Dlhopisy budú v každom prípade vydávané v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, predovšetkým v zmysle zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) a zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**).

Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,20 % p. a. Úrokové výnosy budú vyplácané za každý rok spätne, vždy k 29. novembra každého roka. Prvá platba úrokových výnosov bude vykonaná 29. novembra 2025 (prvý krátky kupón). Dlhopisy budú splatné jednorazovo 29. novembra 2029. Platby z Dlhopisov budú vykonávané výlučne v mene euro a z platieb budú zrážané príslušné dane a poplatky požadované právnymi predpismi. Emitent nebude povinný vykonať ďalšie platby Majiteľom Dlhopisov náhradou za takéto zrážky.

Záväzky z Dlhopisov budú zabezpečené (i) ručiteľským vyhlásením spoločnosti CORWIN j. s. a., so sídlom Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 53 317 556, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka číslo: 121/B, LEI: 097900CAKA0000002497 (ďalej len **Ručiteľ**), v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov do celkovej výšky 34 500 000 EUR, a teda vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu, (ii) záložným právom v prospech Agenta pre zabezpečenie na určitý nehnuteľný majetok vo vlastníctve spoločnosti, ktorú ovláda Ručiteľ, pričom Podmienky umožňujú za určitých okolností zmeny založených nehnuteľností, ako aj zmenu záložcu, (iii) záložným právom v prospech Agenta pre zabezpečenie na pohľadávky Emitenta z LTV účtu a (iv) hotovosťou zloženou na LTV účte, nakladanie s ktorou je obmedzené v súlade s Podmienkami. Agentom pre zabezpečenie je Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 151 653, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 601/B a jeho postavenie, práva a povinnosti sú upravené v Podmienkach, v Zmluve s agentom pre zabezpečenie, ako aj v príslušných Záložných zmluvách. Agent pre zabezpečenie jediný vykonáva zabezpečenie na nehnuteľný majetok, pohľadávky a vo vzťahu k hotovosti na LTV účte v prospech Majiteľov Dlhopisov.

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

Tento Prospekt bol právoplatne schválený Národnou bankou Slovenska (ďalej len **NBS**) dňa 24. apríla 2025, ako príslušným orgánom Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch na účely Nariadenia o prospekte. Prospekt podlieha následnému zverejneniu v zmysle článku 21 Nariadenia o prospekte.

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

Platnosť tohto Prospektu skončí dňa 24. apríla 2026. Povinnosť vypracovať dodatok k Prospektu v prípade nového významného faktoru, podstatnej chyby alebo podstatnej nepresnosti sa po skončení doby platnosti Prospektu už neuplatní.

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

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

Prospekt zo dňa 4. apríla 2025.

Vedúci manažér

Slovenská sporiteľňa, a.s.

OBSAH

1.	SÚHRN	1
2.	RIZIKOVÉ FAKTORY	8
3.	ZODPOVEDNÉ OSOBY	18
4.	DOKUMENTY ZAHRNUTÉ PROSTREDNÍCTVOM ODKAZU	19
5.	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	20
6.	VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE.....	21
7.	UPOZORNENIA A OBMEDZENIA	23
8.	INFORMÁCIE O EMITENTOVI.....	26
9.	INFORMÁCIE O RUČITEĽOVI	31
10.	ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE TÝKAJÚCE SA DLHOPISOV	40
11.	ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH – PODMIENKY DLHOPISOV	41
12.	PODMIENKY PONUKY	71
13.	DODATOČNÉ INFORMÁCIE	72
14.	ZÁKLADNÝ POPIS ZDAŇOVANIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE	73
15.	PRÍLOHA	75

1. SÚHRN

A. Úvod a upozornenia

Upozornenia

Tento Súhrn emisie (**Súhrn**) by sa mal čítať a vykladať ako úvod k Prospektu zo dňa 4. apríla 2025 (ďalej len **Prospekt**), ktorý bol vypracovaný v súvislosti s dlhopismi spoločnosti CC Fi s.r.o., so sídlom Mýtne 48, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika (**Emitent**).

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

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

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

Úvod

Názov a ISIN Dlhopisov:	Dlhopisy CORWIN 2029 I SK4000027181
Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta:	CC Fi s.r.o., zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 154553/B, IČO: 53 961 064, LEI: 097900CAKA0000243251 webové sídlo: https://www.corwin.sk/corwin-dlhopisy-1 telefónne číslo: +421 2 5441 6007
Orgán, ktorý schvaľuje Prospekt:	Národná banka Slovenska, Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava, e-mail: info@nbs.sk , telefónne číslo: +421 2 5787 1111
Dátum schválenia Prospektu:	Prospekt schválený právoplatným rozhodnutím NBS dňa 24. apríla 2025

B.1 Kľúčové informácie o Emitentovi

Kto je Emitentom Dlhopisov?

Právna forma: Emitent je spoločnosť s ručením obmedzeným, založená podľa práva a so sídlom v Slovenskej republike.

Hlavné činnosti: Emitent je projektová spoločnosť založená najmä za účelom vydania Dlhopisov na čiastočné financovanie Projektu Palma, prípadne iných projektov v rámci Skupiny CORWIN.

Skupina CORWIN znamená Ručiteľa a akokoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel vo výške 50 a viac % na základnom imaní alebo hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby. Pod Skupinu CORWIN nespadá/nespadajú (jednotlivo alebo spoločne) vlastníci/vlastníci Ručiteľa.

Projekt Palma predstavuje významný projekt revitalizácie brownfieldu v Bratislave. Vízia projektu pochádza z dielne svetoznámych Gehl Architects a pomáha vytvoriť v areáli bývalej potravinárskej výroby novú štvrt' s kvalitnými verejnými priestormi, bývaním, kanceláriami, občianskou vybavenosťou a kultúrnou funkciou. Kumulatívne projekt ponúka dokopy približne 100 000 m² predajnej rezidenčnej plochy (viac ako 1 000 bytov)

a 21 000 m² kancelárskych a obchodných priestorov na prenájom. V rámci revitalizácie Palmy sa plánuje rozšírenie existujúcej komunikácie na Račianskej ulici o jeden pruh a vytvorenie novej pešej zóny pri zachovaní štyroch pôvodných industriálnych budov (napr. sýpka a mlyn), ktoré dostanú novú funkciu. Projekt Palma má ambíciu stať sa lokálnym centrom, ktoré obsluží nielen svojich obyvateľov, ale stane sa aj stredobodom života celého okolia. Projekt Palma kombinuje urbanizmus zameraný na ľudí, široký mix funkcií, udržateľné technológie a mimoriadnu kvalitu vyhotovenia. Momentálne je projekt vo fáze zmeny územného plánu, ktorá má byť podľa harmonogramu magistrátu ukončená v lete 2025.

Hlavný spoločník: Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je spoločnosť CORWIN j. s. a., so sídlom Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 53 317 556, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka číslo: 121/B, LEI: 097900CAKA0000002497 (**Ručiteľ**).

Konatelia: Konateľmi Emitenta sú:
Ing. Róbert Mitterpach, MBA
JUDr. Marek Kundrát
Ing. Danijel Vranješ

Audítor: Audítorm Emitenta je spoločnosť Audit team, spol. s r.o. , so sídlom Hattalova 12, 831 03 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 736 674, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 16364/B, Slovenská republika, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítov (SKAU) pod číslom licencie 151.

Výkaz ziskov a strát:

Individuálny výkaz ziskov a strát zostavený v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 1 645	- 280
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 1 924	- 289

Súvaha:

Individuálna súvaha zostavená v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
Obežný majetok	3 464	3 938
Spolu majetok	3 464	3 938
Vlastné imanie	1 894	3 818

Výkaz peňažných tokov:

Individuálny výkaz peňažných tokov zostavený v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	- 610	- 340
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-	-
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-	-

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Emitenta?

- Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti, kreditné riziko a závislosť Emitenta od Skupiny CORWIN;
- Riziko likvidity;
- Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze a riziko dočasnej ochrany.

B.2 Kľúčové informácie o Ručiteľovi

Kto je Ručiteľom Dlhopisov?

Ručiteľ:	CORWIN j. s. a., so sídlom Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 53 317 556, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka číslo: 121/B, LEI: 097900CAKA0000002497
Právna forma:	Ručiteľ je jednoduchá spoločnosť na akcie, založená podľa práva a so sídlom v Slovenskej republike.
Hlavné činnosti:	Ručiteľ je holdingová spoločnosť Skupiny CORWIN. Hlavným predmetom činnosti Ručiteľa sú činnosti spojené s investíciami v oblasti real estate (nehnutelnosti), a to pre projekty Skupiny CORWIN vo fáze výstavby a/alebo prípravy.
Akcionári:	Ručiteľ je priamo vlastnený a ovládaný spoločnosťou Vision 2030 j. s. a., ktorá vlastní v Ručiteľovi akcie predstavujúce 100 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach. Konečným užívateľom výhod a ovládajúcou osobou spoločnosti Vision 2030 j. s. a. je Ing. Marián Hlavačka.
Členovia predstavenstva:	Členmi predstavenstva Ručiteľa sú: Ing. Marián Hlavačka (predseda) Ing. Róbert Mitterpach, MBA
Audítor:	Audítorm Ručiteľa je spoločnosť Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o., so sídlom Žižkova 9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 840 463, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 27004/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítov (SKAU) pod číslom licencie 257.

Aké sú hlavné finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa?

Individuálny výkaz ziskov a strát:

Individuálny výkaz ziskov a strát zostavený v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
Čistý obrat	8 938 590	- 60 450
Výnosy z hospodárskej činnosti	-	-
Náklady na hospodársku činnosť	77 304	34 795
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 77 304	- 34 795
Pridaná hodnota	- 77 299	- 34 775
Výnosy z finančnej činnosti	8 992 336	568 599
Náklady na finančnú činnosť	57 527	527 067
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	8 934 809	41 532
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	8 857 505	6 737
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	8 858 043	- 20 348

Individuálna súvaha:

Individuálna súvaha zostavená v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
SPOLU MAJETOK	80 176 060	89 339 423
Neobežný majetok	80 138 530	88 964 509
Dlhodobý nehmotný majetok	-	-
Dlhodobý hmotný majetok	-	-
Dlhodobý finančný majetok	80 138 530	88 964 509
Obežný majetok	37 476	374 865
Dlhodobé pohľadávky	9 005	5 346
Krátkodobé pohľadávky	6 404	187 894
Finančné účty	22 067	181 625
Časové rozlíšenie	54	49
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	80 176 060	89 339 423

Vlastné imanie	80 058 080	71 850 037
Základné imanie	1 000 000	1 000 000
Emisné ážio	-	-
Ostatné kapitálové fondy	66 946 123	67 596 123
Zákonné rezervné fondy	33	33
Výsledok hospodárenia minulých rokov	3 253 881	3 274 229
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	8 858 043	- 20 348
Záväzky	117 980	17 489 386
Dlhodobé záväzky	-	17 459 198
Dlhodobé rezervy	785	13 394
Krátkodobé záväzky	50 095	5 330
Krátkodobé rezervy	67 100	11 464
Bežné bankové úvery	-	-
Časové rozlíšenie	-	-

Individuálny výkaz peňažných tokov:

Individuálny výkaz peňažných tokov zostavený v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	- 20 216	- 32 896
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	833 762	- 9 836 638
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	- 972 949	9 942 678

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát:

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát zostavený v súlade s IFRS (v tis. EUR)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2022 (auditované)
Zisk / (strata) z predaja zásob	17 556	486
Čistý príjem z prenájmu	2 726	1 714
Zisk z precenenia investičného majetku	20 453	4 355
Zisk z predaja dcérskych spoločností	(171)	3 082
Prevádzkový výsledok	36 876	7 591
Čistý finančný výsledok	(4 767)	(1 578)
Zisk / strata pred zdanením z pokračujúcich činností	32 109	6 013
Daňový výdavok	(8 319)	(401)
Zisk / strata za rok z pokračujúcich činností	23 790	5 612
Zisk po zdanení z ukončených činností	-	1 153
Zisk / strata za rok	23 790	6 765

Konsolidovaná súvaha:

Konsolidovaná súvaha zostavená v súlade s IFRS (v tis. EUR)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2022 (auditované)
AKTÍVA		
Neobežný majetok	274 958	174 745
Obežný majetok	82 090	126 098
Aktíva celkom	357 048	300 843
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY		
Vlastné imanie	146 198	137 497
Dlhodobé záväzky	124 539	65 909
Krátkodobé záväzky	86 311	97 437
Záväzky celkom	210 850	163 346
Vlastné imanie a aktíva celkom	357 048	300 843

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Ručiteľa a Skupinu CORWIN?

- Globálne podmienky môžu mať rôznymi spôsobmi významný nepriaznivý vplyv na Ručiteľa a Skupinu CORWIN;
- Skupina CORWIN čelí rizikám vo vzťahu k jej developerským aktivitám a stratégii;
- Riziko nepriaznivej makroekonomickej situácie na Slovensku a v krajinách kde Skupina CORWIN pôsobí;
- Riziko koncentrácie v segmente trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami;

-
- Riziko koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi priestormi;
 - Riziko spojené s investíciami v spoločných podnikoch.
-

Aké sú kľúčové charakteristiky Dlhopisov?

Druh, forma, ISIN: Druh dlhopisov: zabezpečené Dlhopisy, vo forme na doručiteľa, v zaknihovanej podobe registrované v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s. Názov Dlhopisov: Dlhopisy CORWIN 2029 I, ISIN: SK4000027181.

Mena, menovitá hodnota, splatnosť: Dlhopisy sú vydané v mene EUR.
Menovitá hodnota: 1 000 EUR
Celkový objem emisie: do 23 000 000 EUR
Splatnosť: 29. novembra 2029

Výplata úrokov: 5,20 % p. a.
ročne, k 29. novembru príslušného roka, prvýkrát 29. novembra 2025 (prvý krátky kupón)
Act/Act ISDA

Výplata Dlhopisov: Výplata Menovitej hodnoty pri splatnosti.
S Dlhopismi nie sú spojené žiadne práva na ich výmenu za akékoľvek iné cenné papiere a ani žiadne predkupné práva (práva na prednostné upísanie) na akékoľvek cenné papiere.
Majiteľ Dlhopisov má v súlade s podmienkami Dlhopisov právo na splatenie Menovitej hodnoty, vyplatenie výnosu, právo na účasť a na rozhodovanie na schôdzi Majiteľov Dlhopisov (ďalej len **Schôdza**) a práva vyplývajúce zo zabezpečenia Dlhopisov.
Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení podľa platných právnych predpisov, najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch.
S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.

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

Záväzky z Dlhopisov budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov do celkovej výšky 34 500 000 EUR, a teda vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,5- násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu.

Dlhopisy budú tiež zabezpečené záložným právom k vybraným pozemkom Projektu Palma. Uvedené pozemky budú v Katastri nehnuteľností založené v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. ako Agentu pre zabezpečenia, pričom finančný ukazovateľ LTV (loan to value) nesmie byť vyšší ako 70,00 %.

Obmedzenie prevoditeľnosti: Dlhopisy sú voľne prevoditeľné.

Kde sa bude obchodovať s Dlhopismi?

Burza: Emitent podá žiadosť na Burzu cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na jej regulovaný voľný trh.

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Dlhopisy a Zabezpečenie?

- Riziko vzťahujúce sa na Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou;
 - Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu;
 - Závazky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené;
 - Riziko spojené s poklesom hodnoty Nehnutelností, ktoré sú súčasťou zabezpečenia;
 - Riziko týkajúce sa Zabezpečenia záložným právom;
 - Riziko spojené s Agentom pre zabezpečenie.
-

C. Kľúčové informácie o verejnej ponuke cenných papierov a/alebo prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu

Za akých podmienok a podľa akého harmonogramu môžem investovať do Dlhopisov?

Všeobecné podmienky a lehoty ponuky:

Dlhopisy budú ponúkané verejnou ponukou v Slovenskej republike.

Ponuka je určená fyzickým a právnickým osobám so začiatkom od 7. mája 2025 do 28. mája 2025, pričom ak k dátumu ukončenia ponuky nebude upísaný celkový objem emisie, Emitent si vyhradzuje právo (i) predĺžiť ponuku do 31. decembra 2025 alebo (ii) ponuku ukončiť. Dátum emisie je stanovený na 29. mája 2025 (Dátum emisie).

Predpokladaná lehota vydávania a zápisu Dlhopisov (i) na účty prvých Majiteľov Dlhopisov vedené Centrálnym depozitárom alebo (ii) na účty prvých Majiteľov Dlhopisov vedené príslušnými členmi Centrálného depozitára, alebo (iii) na držiteľské účty osôb, ktoré evidujú prvých Majiteľov Dlhopisov, bude (A) pre prípad objednávok zadaných do 28. mája 2025 najneskôr jeden týždeň odo dňa Dátumu ukončenia ponuky alebo (B) pre prípad objednávok zadaných od 29. mája 2025 do 31. decembra 2025 priebežne v závislosti od dátumu zadania príslušných objednávok, pričom sa predpokladá, že k tomu dôjde najneskôr do dvoch týždňov od dátumu zadania príslušných objednávok, najneskôr však jeden mesiac odo dňa Dátumu ukončenia predĺženej ponuky, v prípade, že Emitent využije svoje oprávnenie predĺžiť ponuku do 31. decembra 2025. Dlhopisy budú pripísané na príslušné účty Majiteľov Dlhopisov na základe pokynu Vedúceho manažéra bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu a splnení ostatných podmienok Vedúceho manažéra. Výsledky vydania a ponuky Dlhopisov budú uverejnené na verejne dostupnom mieste v sídle Emitenta v deň nasledujúci po skončení vydávania Dlhopisov.

Objednávky budú môcť investori zadávať prostredníctvom Vedúceho manažéra. Minimálna ani maximálna výška objednávky nebola stanovená.

Objednávky budú uspokojované podľa času ich prijatia Vedúcim manažérom, pričom po naplnení Celkového objemu emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené.

Emisný kurz: 100,00 % k Dátumu emisie. Od Dátumu emisie (vynímajúc) bude Emisný kurz každý deň zvýšený o sumu alikvotnej časti výnosu z Dlhopisov.

	<p>Emitent si vyhradzuje právo odmietnuť všetky ponuky a Dlhopisy nevydať, ak celková výška objednávok investorov do Dátumu ukončenia Ponuky nedosiahne aspoň 10 mil. EUR. Emitent je oprávnený uplatniť toto právo najneskôr do Dátumu ukončenia Ponuky a zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti v daný deň na svojom webovom sídle a bez zbytočného odkladu prostredníctvom Administrátora zabezpečiť zverejnenie v Určenej prevádzkarni.</p>
<p>Odhad poplatkov účtovaných investorovi:</p>	<p>V súvislosti s upísaním Dlhopisov budú investorom účtované poplatky vo výške 1,00 % z Menovitej hodnoty Dlhopisov. Výnos do splatnosti pre investora (po započítaní poplatkov): 4,939 % p. a.</p>
<p>Kto je ponúkajúci a/alebo osoba žiadajúca o prijatie cenných papierov na obchodovanie?</p>	
<p>Opis subjektu ponúkajúceho cenné papiere a/alebo žiadajúceho o prijatie cenných papierov na obchodovanie na regulovanom trhu:</p>	<p>Ponuku bude vykonávať a o prijatie cenných papierov na obchodovanie v mene Emitenta požiadajúca Vedúci manažér – Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, založená ako akciová spoločnosť v Slovenskej republike, ktorá je držiteľom bankovej licencie a je slovenskou bankou (úverovou inštitúciou) v zmysle zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.</p>
<p>Prečo sa tento Prospekt / Súhrn vypracúva?</p>	
<p>Použitie a odhadovaná čistá suma výnosov:</p>	<p>Odhadovaný čistý výnos z emisie Dlhopisov vo výške 22 712 000 EUR (pre vylúčenie pochybností platí, že v odhade nie sú zahrnuté poplatky Centrálného depozitára, NBS a Burzy) bude použitý na čiastočné financovanie projektu Palma, prípadne iných projektov v rámci Skupiny CORWIN prostredníctvom vnútro-skupinových pôžičiek, resp. úverov a na všeobecné korporátne účely Skupiny CORWIN.</p>
<p>Uzavretie zmluvy o upísaní:</p>	<p>So žiadnymi subjektmi nebolo dohodnuté upísovanie emisie Dlhopisov na základe pevného záväzku. Zmluva o umiestnení bez pevného záväzku medzi Emitentom a Vedúcim manažérom bude uzatvorená pred začiatkom ponuky.</p>
<p>Konflikty záujmov:</p>	<p>Pri ponuke Dlhopisov môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúceho manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov a na druhej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom. Vedúci manažér môže v rámci svojich bežných činností poskytovať Emitentovi alebo ďalším spoločnostiam zo Skupiny CORWIN rôzne bankové služby, vrátane úverového financovania, čo môže takisto vytvárať pre Vedúceho manažéra konflikt záujmov.</p>

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

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

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

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

2.1 RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S EMITENTOM

Rizikové faktory súvisiace s podnikateľskou činnosťou Emitenta

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

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

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

Riziko likvidity

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

Riziko stretu záujmov vlastníkov Emitenta a Majiteľov Dlhopisov

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

Právne a regulačné rizikové faktory ovplyvňujúce Emitenta

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

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

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

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

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

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

2.2 RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S RUČITEĽOM A SKUPINOU CORWIN

Rizikové faktory súvisiace s podnikateľskou činnosťou Ručiteľa a Skupiny CORWIN

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

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

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

financovania a refinancovanie Skupiny CORWIN a Ručiteľa môže byť zložitejšie alebo dostupnejšie len za menej výhodných podmienok.

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

Skupina CORWIN čelí rizikám vo vzťahu k jej developerským aktivitám a stratégií

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

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

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

Riziko nepriaznivej makroekonomickej situácie na Slovensku a v krajinách kde Skupina CORWIN pôsobí

Výsledky podnikateľskej činnosti Skupiny CORWIN sú primárne závislé od makroekonomickej a politickej situácie na Slovensku a v krajinách, kde Skupina CORWIN pôsobí. K 31. decembru 2024 predstavoval podiel projektov Skupiny CORWIN podľa ich hrubej hodnoty výstavby (GDV) na (i) Slovensku 30,5 %, z toho v Bratislavskom kraji tento podiel predstavuje 100 %; (ii) Slovinsku 47,4 %, pričom všetky projekty budú realizované v Lubľane a (iii) Českej republike 22,1 %, pričom všetky projekty budú realizované v Prahe.

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

Najmä rýchlo rastúca inflácia spôsobila, že Európska centrálna banka (ďalej len **ECB**) upustila od svojej uvoľnenej menovej politiky a začiatkom roka 2022 sprísnila menovú politiku predovšetkým ukončením programov nákupu aktív a následným zvýšením úrokových sadzieb, pričom v priebehu roku 2022 a 2023 ECB zvýšila niekoľkokrát svoje kľúčové úrokové sadzby celkovo o 450 bázických bodov, naposledy v septembri 2023. Zvyšovanie úrokových sadzieb zo strany ECB má priamy dopad na úrokové sadzby (cenu kapitálu), za ktorú sa budú môcť financovať spoločnosti zo Skupiny CORWIN. Stúpajúce úrokové sadzby majú takisto dopad na dopyt po hypotekárnom alebo obdobnom financovaní zo strany spotrebiteľov a súkromného sektora vo všeobecnosti, čo má priamy dopad na dopyt po nehnuteľnostiach, najmä v sektore rezidenčných nehnuteľností, v ktorom Skupina CORWIN podniká. Napriek skutočnosti, že Rada guvernérov ECB 12. marca 2025 pokračovala v znižovaní svojej hlavnej úrokovej sadzby z 2,75 % na 2,5 %, sadzby zostávajú na výrazne vyššej úrovni ako pred júlom 2022, a ak úrokové sadzby zostanú na súčasnej vyššej úrovni alebo sa ďalej zvýšia, Skupina CORWIN môže byť povinná platiť vyššiu úrokovú sadzbu pri refinancovaní akéhokoľvek dlhu s pevnou úrokovou sadzbou, ktorý vznikol pri nižších sadzbách, alebo pri akomkoľvek dlhu, na ktorý sa nevzťahuje pevná úroková sadzba.

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

Riziko koncentrácie v segmente trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami

Skupina CORWIN je vystavená riziku koncentrácie v segmente rezidenčných nehnuteľností, ktorý k 31. decembru 2024 tvoril približne 81,9 % podľa ich GDV. Dopyt po rezidenčných nehnuteľnostiach môže byť významne ovplyvnený trendom hospodárskeho vývoja, zamestnanosti alebo inými faktormi, ktoré nateraz nie je možné kvantifikovať. Pokles dopytu po rezidenčných nehnuteľnostiach alebo predĺženie dĺžky ich predaja môže mať nepriaznivý dopad na hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Skupiny CORWIN. Skupina CORWIN súťaží v segmente rezidenčných nehnuteľností s lokálnymi a medzinárodnými developermi, súkromnými investormi, ako aj inými vlastníkami nehnuteľností a jej schopnosť získať klientov môže byť ovplyvnená aktivitami konkurencie. Negatívne zmeny vo faktorech uvedených vyššie alebo neúspech Skupiny CORWIN pri udržiavaní alebo zvyšovaní trhového podielu môžu mať podstatný nepriaznivý vplyv na podnikanie, finančnú situáciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny CORWIN.

Riziko koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi a retailovými priestormi

Skupina CORWIN je vystavená riziku koncentrácie v segmente trhu s priestormi pre kancelárie a retail, ktorý k 31. decembru 2024 tvoril približne 18,1 % podľa ich GDV. Dopyt po kancelárskych a retailových priestoroch a schopnosť nájomcov uhrádzať dohodnuté nájomné môžu byť významne ovplyvnené trendom hospodárskeho vývoja, rastom úrokových sadzieb, inflácie, zamestnanosti alebo inými faktormi, ako sú nové trendy spôsobu práce, napríklad práca z domu. V prípade poklesu dopytu po kancelárskych a retailových priestoroch prestanú byť nájomcovia schopní či ochotní uhrádzať nájomné, čo môže mať nepriaznivý dopad na hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Skupiny CORWIN. Skupina CORWIN súťaží o nájomcov s lokálnymi a medzinárodnými developermi, súkromnými investormi, fondami investujúcimi do nehnuteľností, ako aj inými vlastníkami nehnuteľností a jej schopnosť získať a udržať si nájomcov môže byť ovplyvnená aktivitami konkurencie. Negatívne zmeny vo faktorech ovplyvňujúcich trh s nehnuteľnosťami, jeho nasýtenosť a miera obsadenosti alebo prípadný neúspech Skupiny CORWIN pri udržiavaní alebo zvyšovaní miery obsadenosti, dohadovaní podmienok zmlúv o prenájmoch a podobne môžu mať podstatný nepriaznivý vplyv na podnikanie, finančnú situáciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny CORWIN.

Riziko spojené s investíciami v spoločných podnikoch

Skupina CORWIN pre svoju expanziu na zahraničné trhy v Slovinsku a v Českej republike využíva externý kapitál v podobe investícií do spoločných podnikov (joint ventures). K dátumu vyhotovenie Prospektu, vlastníci v Slovinsku externí investori podiel v spoločnostiach od 45 % do 50 % pričom v Českej republike vlastní externí investori 65 % podielu v projekte. Investície do spoločných podnikov môžu predstavovať riziká pre investorov a Skupinu CORWIN. Tieto riziká sú spojené s neistotou pri rozhodovaní a manažmente, nakoľko spoločné podniky zahŕňajú spoluprácu viacerých partnerov čo, napriek manažérskej kontrole skupiny CORWIN, môže viesť k nezhodám v strategických rozhodnutiach, riadení podniku alebo implementácii plánov. Rozdiely v podnikovej kultúre, obchodných praktikách alebo v dlhodobých cieľoch môžu negatívne ovplyvniť výkonnosť spoločného podniku a v konečnom dôsledku aj návratnosť investície.

Investície do spoločných podnikov predstavujú závislosť na ich partneroch a riziko neplnenia ich záväzkov. Úspech spoločného podniku môže byť do značnej miery závislý na schopnostiach, finančnej stabilite a obchodných praktikách partnerov. Zlyhanie jedného z partnerov môže mať negatívny vplyv a ohroziť celkovú výkonnosť podniku, a tým aj investíciu. V prípade, že jeden z partnerov nesplní svoje záväzky alebo začne čeliť finančným problémom, môže to negatívne ovplyvniť celkový úspech spoločného podniku. To môže viesť až k podstatnému zníženiu hodnoty investície a mať tak negatívny vplyv na Skupinu CORWIN.

Právne a regulačné prostredie, v ktorom spoločný podnik operuje, sa môže meniť, čo môže ovplyvniť jeho fungovanie. Tieto zmeny môžu zahŕňať zmeny v daňových predpisoch, obchodných reguláciách alebo iných legislatívnych oblastiach, čo môže mať negatívny dopad na výnosy investora.

Rizikové faktory spojené s finančnou situáciou a úverovou bonitou Skupiny CORWIN

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

Skupina CORWIN s cieľom financovať svoj rast získala významný objem dlhového financovania (predovšetkým vo forme bankových úverov, a tiež jednej emisie dlhopisov), a to na úrovni jednotlivých projektových spoločností, tzv. SPV (*Special Purpose Vehicle*). K 31. decembru 2024 bol nesplatený dlh Skupiny CORWIN vo výške 76,7 mil. EUR (na základe individuálnych účtovných závierok jednotlivých členov Skupiny CORWIN, vrátane dlhu v spoločných podnikoch vo výške 21,9 mil. EUR. Tento dlh nezahŕňa podriadený dlh a dlh kvalifikovaný ako finančný lízing).

V prípade nepriaznivých trhových podmienok a nedostupného financovania by Skupina CORWIN mohla mať problémy s predĺžením splácania svojich dlhových záväzkov alebo ich refinancovaním a musela by využívať na splatenie takéhoto dlhového financovania dostupné hotovostné rezervy, ktorých výška k 31. decembru 2024 predstavovala 6,7 mil. EUR.

Skupina CORWIN je vystavená rizikám spojených s nedostatočnou likviditou svojho portfólia

Skupina CORWIN sa pri svojej činnosti spolieha na svoju schopnosť predať svoje developované nehnuteľnosti na financovanie ďalšej developerskej činnosti a expanziu projektov prostredníctvom opätovného investovania tržieb z odpredajov. Akákoľvek neschopnosť predať predmetné nehnuteľnosti v plánovanom čase a za adekvátnu cenu môže viesť k odkladom, prieťahom alebo zrušeniam niektorých projektov, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na podnikanie, finančnú situáciu, vyhladky a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny CORWIN.

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

Právne a regulačné rizikové faktory spojené s Ručiteľom a Skupinu CORWIN

Skupina CORWIN môže čeliť nárokom zo súdnych sporov, nárokom zo zodpovedností a iným sporom

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

Skupina CORWIN môže čeliť nárokom v súvislosti s vadami výstavby

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

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

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

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

Na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Skupiny CORWIN sa môže vyskytnúť kontaminácia pôdy, nebezpečné látky alebo iné zvyškové znečistenie a environmentálne riziká. Aj keď v odvetví nehnuteľností je takéto znečistenie

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

Rizikové faktory spojené s prevádzkou a vnútornou kontrolou Skupiny CORWIN

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

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

2.3 RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S DLHOPISMI A ZABEZPEČENÍM

Rizikové faktory vyplývajúce z podmienok Dlhopisov

Riziko vzťahujúce sa na Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou

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

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

Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu

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

Inflácia

Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku a reálna hodnota investície do Dlhopisov môže klesať zároveň s tým, ako inflácia znižuje hodnotu meny. Inflácia tiež spôsobuje pokles reálneho výnosu z Dlhopisov. Ak výška inflácie prekročí výšku nominálnych výnosov z Dlhopisov, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude negatívna. Priemerná výška inflácie na Slovensku dosiahla vo februári 2025 hodnotu 3,8 % (Zdroj: Štatistický úrad SR).

Poplatky

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

Riziko právneho rámca týkajúceho sa Dlhopisov

Riziko absencie zákonného ručenia alebo schémy ochrany vkladov

Emitent nie je bankou ani regulovanou inštitúciou. Na pohľadávky Majiteľov dlhopisov sa pre prípad neschopnosti Emitenta splatiť svoje záväzky z vydaných Dlhopisov nevzťahuje žiadne zákonné ručenie podľa práva Slovenskej republiky, schéma ochrany alebo iné podobné poistenie ani právo na plnenie, napr. z Garančného fondu investícií.

Riziko podriadenosti

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

Riziko nákladov zo zdanenia a riziko súvisiace so zrážkovou daňou

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

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

Riziká vzťahujúce sa k Zabezpečeniu

Závazky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené

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

Riziko spojené s obmedzením výšky záväzkov Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia

Závazky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia sú obmedzené do celkovej výšky 1,5-násobku maximálneho objemu Dlhopisov, teda 34 500 000 EUR, a vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu. Z tohto vyplýva, že ak by ktorýkoľvek Majiteľ Dlhopisov uplatnil nárok voči Ručiteľovi z Ručiteľského vyhlásenia po tom, čo Ručiteľ už splnil alebo sa stal povinný splniť záväzky voči iným Majiteľom Dlhopisov vo výške 34 500 000 EUR, Ručiteľ nebude povinný na žiadne ďalšie plnenie voči takému Majiteľovi Dlhopisov. Podobne, ak by nárok ktoréhokoľvek Majiteľa Dlhopisov vo vzťahu k jednému konkrétnemu Dlhopisu presiahol 1,5-násobok Menovitej hodnoty daného Dlhopisu, Ručiteľ nebude povinný uspokojiť takýto nárok v časti presahujúcej 1,5-násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu.

Riziko spojené s poklesom hodnoty Nehnuteľností, ktoré sú súčasťou zabezpečenia

Trhová hodnota Nehnuteľností stanovená ocenením spoločnosti Savills CZ s.r.o. k 31. decembru 2024 je 35,89 mil. EUR, čo v pomere k predpokladanej celkovej menovitej hodnote Dlhopisov predstavuje ukazovateľ LTV vo výške 64,08 %. Okrem uvedeného ocenenia žiadny odborný poradca ani tretia osoba nepreskúmala faktický ani právny stav Nehnuteľností, vrátane vlastníckeho práva Záložcu a akýchkoľvek práv tretích osôb k Nehnuteľnostiam. Podmienky obsahujú ustanovenia, ktoré zaväzujú Emitenta udržiavať pomer záväzkov z Dlhopisov k hodnote Nehnuteľností a Hotovosti (ukazovateľ LTV) vo výške najviac 70 %, a tiež ustanovenia o pravidelnom znovu ocenení Nehnuteľností vždy k 31. decembru každého kalendárneho roka a prehodnotení tohto ukazovateľa až do Dátumu konečnej splatnosti (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach). Napriek tomu, že prípadnú nedostatočnú hodnotu Nehnuteľností je Emitent povinný doplniť alebo kompenzovať zložením peňažnej čiastky na tzv. LTV účet alebo doplnením Zabezpečenia Nehnuteľnosťami založením ďalších nehnuteľností, ak dôjde k poklesu hodnoty Nehnuteľností v období nasledujúcom po vypracovaní posledného dostupného ocenenia Nehnuteľností, táto skutočnosť nebude Agentovi pre zabezpečenie známa až do momentu vypracovania ďalšieho plánovaného ocenenia Nehnuteľností, resp. prehodnotenia ukazovateľa LTV. Preto nemožno vylúčiť, že v čase prípadného výkonu záložného práva nebude hodnota založených Nehnuteľností dostatočná pre uspokojenie pohľadávok z Dlhopisov.

Riziko v súvislosti s ocenením nehnuteľností vypracovaným tretími stranami

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

Riziko týkajúce sa Zabezpečenia záložným právom

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

Ako zmluvná strana v postavení záložného veriteľa každej Záložnej zmluvy (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach) bude vystupovať Agent pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie bude oprávnený požadovať od Emitenta uhradenie všetkých čiastok, ktoré bude Emitent povinný uhradiť Majiteľom Dlhopisov. Ak Emitent nesplní akýkoľvek záväzok voči ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov, Agent pre zabezpečenie bude oprávnený na základe rozhodnutia Schôdze majiteľov vykonávať práva, ktoré mu vyplývajú z príslušnej Záložnej zmluvy.

Agent pre zabezpečenie bude tiež oprávnený prihlasovať pohľadávky Majiteľov Dlhopisov v prípadnom konkurze, resp. reštrukturalizácii na majetok Emitenta v plnej výške. Ak by niektorý z Majiteľov Dlhopisov uplatnil v rámci konkurzu, resp. reštrukturalizácie Emitenta svoju pohľadávku samostatne, bude zrejme považovaný za nezabezpečeného veriteľa a možnosť Agentu pre zabezpečenie uplatniť túto pohľadávku v plnom rozsahu z pozície zabezpečeného veriteľa bude obmedzená. Zároveň by takýto postup mohol spôsobiť škodu ostatným Majiteľom Dlhopisov a to najmä vo forme zníženia ich uspokojenia z výťažku.

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

Okrem toho, Agent pre zabezpečenie ako jediná osoba oprávnená vykonať Zabezpečenie záložným právom, môže pristúpiť k takému výkonu iba po zosplatnení Dlhopisov a príslušnom rozhodnutí Schôdze (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach). Napriek tomu, že ktorikoľvek Majitelia Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, majú podľa Podmienok právo požiadať o zvolanie Schôdze. Schôdza bude uznávaniaschopná, len ak sa jej zúčastnia Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sú Majiteľmi Dlhopisov s menovitou hodnotou predstavujúcou 50 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a dovtedy nesplatených Dlhopisov (s výnimkou Dlhopisov, ktorých Majiteľom Dlhopisov je akákoľvek osoba zo Skupiny CORWIN, Kontrolovaná osoba Emitenta alebo Kontrolovaná osoba Ručiteľa (ako sú tieto pojmy definované v Podmienkach), ktoré sa na účely uznávaniaschopnosti Schôdze nezapočítavajú). Na účely rozhodnutia o predčasnej splatnosti Menovitej hodnoty Dlhopisov a výkone Zabezpečenia záložným právom je následne potrebná dvojtretinová väčšina hlasov prítomných Osôb oprávnených k účasti na Schôdzi. Ustanovenia o kvóre a kvalifikovanej väčšine sú v súlade s právom Slovenskej republiky, ale z pohľadu flexibility rozhodovania Schôdze sú prísnejšie než je obvyklé v porovnateľných emisiách na slovenskom a európskom dlhopisovom trhu. Uvedené skutočnosti môžu viesť k tomu, že pre Majiteľov Dlhopisov môže byť náročnejšie dosiahnuť predčasnú splatnosť Dlhopisov a výkon Zabezpečenia záložným právom.

Riziko výmeny Nehnuteľností a zmeny Záložných zmlúv

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

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

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

Riziko spojené s Agentom pre zabezpečenie

Záväzky Emitenta z Dlhopisov budú, okrem iného, zabezpečené záložným právom k Nehnuteľnostiam vo vlastníctve Záložcu a záložným právom na pohľadávky z LTV účtu. Majitelia Dlhopisov sú zastúpení

Agentom pre zabezpečenie, ktorý je v postavení spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov v zmysle Zákona o dlhopisoch a tiež spoločného a nerozdielneho veriteľa každého peňažného záväzku Emitenta voči každému a ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov vo vzťahu k Dlhopisom, pričom záložné právo je zriadené len v prospech Agenta pre zabezpečenie. Z týchto dôvodov Majitelia Dlhopisov nemôžu individuálne vykonávať záložné právo a svoje nároky z Dlhopisov musia uplatňovať tak, aby neohrozili právne účinky záložného práva.

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

Riziko spojené s developerskou činnosťou na Nehnutelnostiach

Nehnutelnosti, ku ktorým bude zriadené záložné právo v prospech Agenta pre zabezpečenie, sú súčasťou portfólia Skupiny CORWIN a nachádzajú sa v rôznych fázach povolovacích konaní, pričom účastníkmi povolovacích konaní sú aj tretie strany, ktorých záujmy môžu byť odlišné od záujmov Skupiny CORWIN, čo môže viesť k časovým zdržaniam, k zmene parametrov projektu oproti pôvodným očakávaniam (napr. zmena konceptu, dizajnu či veľkosti projektu), či dokonca k nezískaniu potrebných povolení. Nepriaznivý postup v povolovacích konaniach projektov, ktorých Nehnutelnosti sú predmetom zabezpečenia, by mohol mať nepriaznivý vplyv na hodnotu založených Nehnutelností.

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

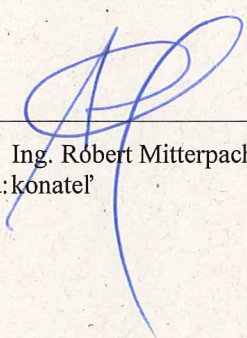
3. ZODPOVEDNÉ OSOBY

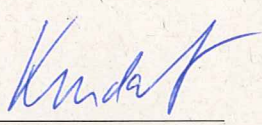
Spoločnosť CC Fi s.r.o., so sídlom Mýtna 48, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 53 961 064, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 154553/B, LEI: 097900CAKA0000243251 (ďalej len **Emitent**), zastúpená konateľom Ing. Róbertom Mitterpachom, MBA a konateľom JUDr. Marekom Kundrátom, vyhlasuje, že je zodpovedná za všetky informácie uvedené v Prospekte.

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

V Bratislave, dňa 4. apríla 2025.

CC Fi s.r.o.


Meno: Ing. Róbert Mitterpach, MBA
Funkcia: konateľ


Meno: JUDr. Marek Kundrát
Funkcia: konateľ

4. DOKUMENTY ZAHRNUTÉ PROSTREDNÍCTVOM ODKAZU

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

- (1) Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta k 31. decembru 2024 zostavená v súlade so SAS (<https://www.corwin.sk/files/CCFi-auditovana-UZ-2024.pdf>);
- (2) Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta k 31. decembru 2023 zostavená v súlade so SAS (<https://www.corwin.sk/files/CCFi-auditovana-UZ-2023.pdf>);
- (3) Auditovaná individuálna účtovná závierka Ručiteľa k 31. decembru 2024 zostavená v súlade so SAS ([Corwin-jsa-2024.pdf](#)); a
- (4) Auditovaná individuálna účtovná závierka Ručiteľa k 31. decembru 2023 zostavená v súlade so SAS ([Corwin-jsa-2023.pdf](#)).

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

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

5. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

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

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

6. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

- (1) **Administrátor, Agent pre zabezpečenie a Kótačný agent.** Administrátorom, Agentom pre zabezpečenie a Kótačným agentom je spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a.s.
- (2) **IFRS.** V Prospekte IFRS znamená Medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo v znení prijatom EÚ (ďalej len **IFRS**).
- (3) **Informácie tretej strany a vyhlásenie znalcov.** V Prospekte neboli použité informácie pochádzajúce od tretích strán a ani vyhlásenia pripisované určitej osobe ako znalcovi.
- (4) **Jazyk Prospektu.** Prospekt je vyhotovený a bude schválený NBS v slovenskom jazyku. Prospekt môže byť Emitentom preložený do iného jazyka. V prípade výkladových sporov medzi znením Prospektu v slovenskom jazyku a znením Prospektu preloženého do iného jazyka je rozhodujúce znenie Prospektu v slovenskom jazyku.
- (5) **Prehlásenie Emitenta.** Emitent neschválil vykonanie žiadneho iného vyhlásenia, ani poskytnutie akýchkoľvek iných informácií o Emitentovi alebo Dlhopisoch, než aké sú obsiahnuté v Prospekte. Na žiadne takéto iné vyhlásenia ani informácie sa nedá spoľahnúť v tom zmysle, že by boli schválené Emitentom ani, že je Emitent za takéto informácie zodpovedný. Poskytnutie Prospektu v ktorýkoľvek okamih neznamená, že informácie v ňom uvedené sú správne v ktoromkoľvek okamihu po dátume vyhotovenia Prospektu. Pokiaľ nie je uvedené inak, sú všetky informácie v Prospekte uvedené k dátumu vyhotovenia Prospektu.
- (6) **SAS.** Pokiaľ nie je uvedené inak, finančné údaje Emitenta a Ručiteľa zahrnuté prostredníctvom odkazu vychádzajú z ich účtovných závierok zostavených podľa Slovenských účtovných štandardov (ďalej len **SAS**).
- (7) **Súhlasy.** Pred vydaním Dlhopisov získal Emitent všetky potrebné súhlasy, rozhodnutia a schválenia v zmysle právnych predpisov Slovenskej republiky a tiež v zmysle interných predpisov Emitenta.
- (8) **Štatutárny audítor Emitenta.** Individuálne účtovné závierky Emitenta k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023, zostavené v súlade so SAS, overil audítor Audit team, spol. s r.o., so sídlom Hattalova 12, 831 03 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 736 674, zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 16364/B, zapísaný v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 151.
- (9) **Štatutárny audítor Ručiteľa.** Individuálne účtovné závierky Ručiteľa k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023, zostavené v súlade so SAS, overil audítor Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o., so sídlom Žižkova 9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 840 463, zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 27004/B, zapísaný v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 257.
- (10) **Údaje overené audítorom.** Okrem údajov pochádzajúcich z auditovaných individuálnych účtovných závierok Emitenta a Ručiteľa a finančných informácií z auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa sa v Prospekte nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu. Žiadny audítor neoveril Prospekt ako celok.
- (11) **Úverové a indikatívne ratingy.** Emitentovi ani Dlhopisom nebol pridelený rating spoločnosťou registrovanou podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 zo 16. septembra 2009 o ratingových agentúrach. Samostatné finančné hodnotenie Dlhopisov nebolo vykonané, a Dlhopisy preto nemajú samostatný rating, ani sa neočakáva, že Dlhopisom bude rating pridelený.
- (12) **Vedúci manažér.** Vedúcim manažérom je spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a.s., ktorá je zodpovedná za konečné umiestnenie Dlhopisov v Slovenskej republike.
- (13) **Výhľadové vyhlásenia.** Niektoré informácie v tomto Prospekte sa týkajú zámerov a plánov Emitenta alebo Ručiteľa alebo budúcich trendov, ktoré sa ich týkajú. Pri uvádzaní takýchto informácií pochádzajúcich z interných odhadov a analýz Emitent a/alebo Ručiteľ vynaložili všetku primeranú starostlivosť, avšak presnosť takýchto informácií Emitent ani Ručiteľ nemôžu zaručiť. Akékoľvek predpoklady a výhľady týkajúce sa budúceho vývoja Emitenta alebo Ručiteľa, ich finančnej situácie, podnikateľskej činnosti alebo postavenia na trhu nemožno pokladať za vyhlásenie či záväzný sľub Emitenta alebo Ručiteľa týkajúci sa budúcich udalostí alebo výsledkov, vzhľadom na to, že tieto budúce udalosti a výsledky závisia na okolnostiach a udalostiach, ktoré Emitent alebo Ručiteľ nemôžu úplne alebo sčasti ovplyvniť. Investori, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov by mali uskutočniť vlastnú analýzu akýchkoľvek vývojových trendov alebo výhľadov uvedených v tomto Prospekte a svoje investičné rozhodnutia založiť na výsledkoch takýchto samostatných analýz.

- (14) **Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi.** *Tento text je len zhrnutím určitých ustanovení slovenského práva týkajúcich sa vymáhania súkromnoprávných nárokov spojených s Dlhopismi voči Emitentovi. Toto zhrnutie nepopisuje vymáhanie nárokov voči Emitentovi podľa práva akéhokoľvek iného štátu. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu vyhotovenia Prospektu a môže podliehať následnej zmene (i s prípadnými retroaktívnymi účinkami). Informácie uvedené v tomto bode sú predložené len ako všeobecné informácie o právnej situácii. Investori by sa nemali spoliehať na informácie tu uvedené a odporúča sa im, aby posúdili otázky vymáhania súkromnoprávných záväzkov voči Emitentovi so svojimi právnymi poradcami.*

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

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

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

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

7. UPOZORNENIA A OBMEDZENIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. INFORMÁCIE O EMITENTOVI

8.1 ŠTATUTÁRNI AUDÍTORI

Individuálne účtovné závierky Emitenta k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 zostavené v súlade so SAS overila spoločnosť Audit team, spol. s r.o., so sídlom Hattalova 12, 831 03 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 736 674, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 16364/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítora (SKAU) pod číslom licencie 151. Výroky audítora k týmto účtovným závierkam boli bez výhrad.

8.2 INFORMÁCIE O EMITENTOVI

História a vývoj Emitenta

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

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

Základné údaje o Emitentovi

Obchodné meno:	CC Fi s.r.o.
Miesto registrácie:	Slovenská republika, obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 154553/B
IČO:	53 961 064
LEI:	097900CAKA0000243251
Vznik Emitenta:	Emitent vznikol 12. augusta 2021 zápisom do Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III.
Doba trvania:	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Emitent bol založený ako spoločnosť s ručením obmedzeným zakladateľskou listinou z 19. júla 2021. Emitent nemá vydané stanovky spoločnosti.
Základné imanie:	5 000 EUR
Právna forma a právny poriadok:	Spoločnosť s ručením obmedzeným založená a existujúca podľa práva Slovenskej republiky
Sídlo:	Mýtna 48, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
Webové sídlo Emitenta:	https://www.corwin.sk/corwin-dlhopisy-1
Telefónne číslo:	+421 2 5441 6007
Predmet činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v článku III. Predmet činnosti zakladateľskej listiny Emitenta (predmet podnikania bližšie v časti Prospektu 8.3 „Prehľad podnikateľskej činnosti Emitenta“).

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

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

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

Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Emitenta

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

8.3 PREHEAD PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI EMITENTA

Hlavné činnosti Emitenta

Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie úverov a poskytovanie pôžičiek alebo iných foriem financovania spriazneným spoločnostiam v Skupine CORWIN. Emitent je účelová projektová spoločnosť založená najmä za účelom vydávania dlhopisov, vrátane čiastočného financovania projektu Palma (ďalej len **Palma**) a tiež iných projektov v rámci Skupiny CORWIN.

Projekt Palma

Projekt Palma predstavuje významný projekt revitalizácie brownfieldu v Bratislave. Vízia projektu pochádza z dielne svetoznámych Gehl Architects a pomáha vytvoriť v areáli bývalej potravinárskej výroby novú štvrt' s kvalitnými verejnými priestormi, bývaním, kancelárskymi, občianskou vybavenosťou a kultúrnou funkciou. Kumulatívne projekt ponúka dokopy približne 100 000 m² predajnej rezidenčnej plochy (viac ako 1 000 bytov) a 21 000 m² kancelárskych a obchodných priestorov na prenájom. V rámci revitalizácie Palmy sa plánuje rozšírenie existujúcej komunikácie na Račianskej ulici o jeden pruh a vytvorenie novej pešej zóny pri zachovaní štyroch pôvodných industriálnych budov (napr. sýpka a mlyn), ktoré dostanú novú funkciu. Projekt Palma má ambíciu stať sa lokálnym centrom, ktoré obsluži nielen svojich obyvateľov, ale stane sa aj stredobodom života celého okolia. Projekt Palma kombinuje urbanizmus zameraný na ľudí, široký mix funkcií, udržateľné technológie a mimoriadnu kvalitu vyhotovenia. Momentálne je projekt vo fáze zmeny územného plánu, ktorá má byť podľa harmonogramu magistrátu ukončená v lete 2025.

Pozemky tohto projektu budú predmetom zabezpečenia Dlhopisov.

Hlavné trhy

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

Štruktúra a očakávané financovanie Emitenta

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

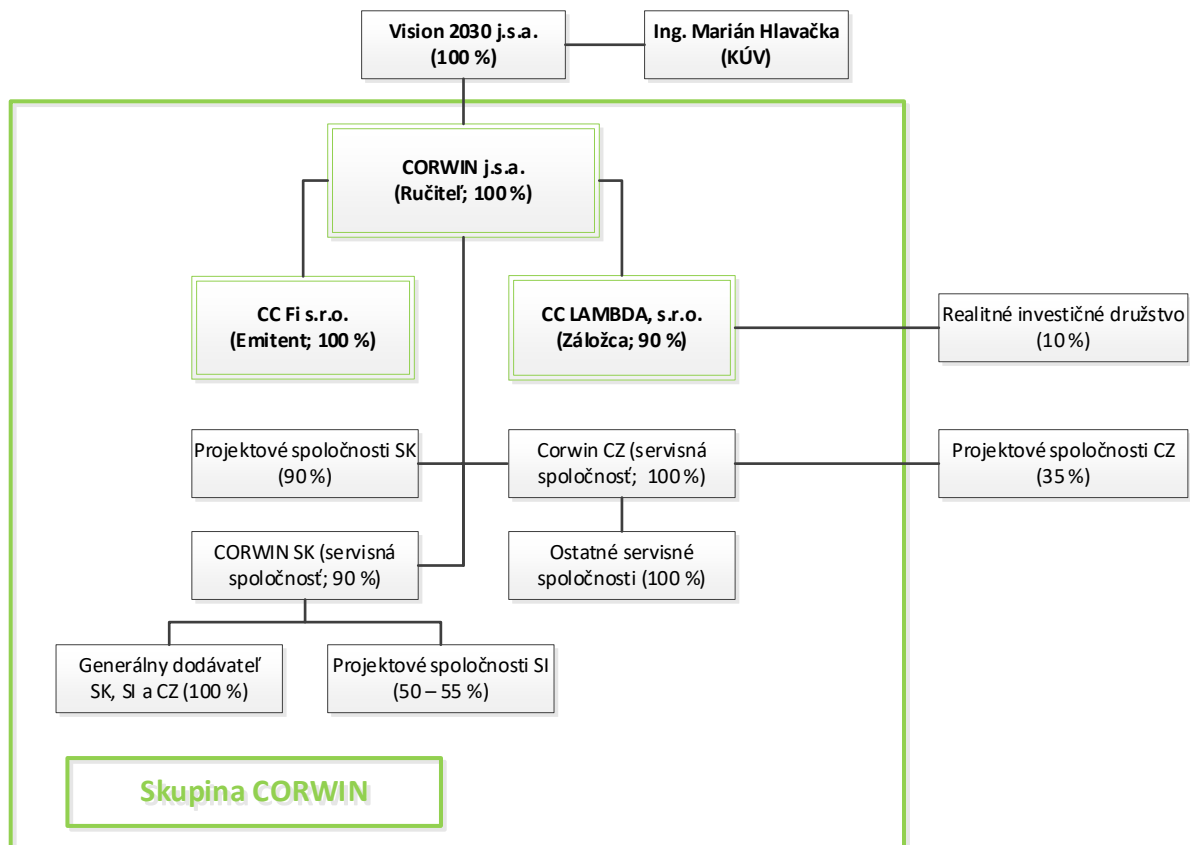
8.4 ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA

Pozícia Emitenta v skupine

Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť CORWIN j. s. a., ktorá vlastní 100 % obchodný podiel Emitenta.

Organizačná štruktúra skupiny

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



Poznámka:

Ilustračný obrázok, akcionár Ručiteľa, najvýznamnejšie dcérske spoločnosti Ručiteľa a podiely Ručiteľa, postavenie Emitenta v rámci Skupiny CORWIN

Závislosť Emitenta od subjektov zo skupiny

Emitent je závislý od spoločnosti CORWIN j. s. a. (Ručiteľ), čo je dané skutočnosťou, že uvedená spoločnosť je 100 % vlastníkom Emitenta. Emitent je tiež závislý od spoločnosti Vision 2030 j. s. a., ktorá vlastní v spoločnosti CORWIN j. s. a. akcie predstavujúce 100,00 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach, a preto nepriamo vlastní a kontroluje Emitenta. Konečným užívateľom výhod a ovládajúcou osobou spoločnosti Vision 2030 j. s. a. je Ing. Marián Hlavačka.

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

8.5 INFORMÁCIE O TRENDCH

Od dátumu poslednej auditovanej individuálnej účtovnej zvierky Emitenta k 31. decembru 2024 zostavenej v súlade so SAS nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhládok Emitenta alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii, obchodnej situácii alebo vyhládkach Emitenta s výnimkou možného negatívneho dopadu vysokej inflácie na Slovensku, rastúcim úrokovým sadzbám a rastúcim cenám vstupov potrebných na výstavbu projektov Skupiny CORWIN na finančnú situáciu a hospodárenie Emitenta, pričom tento dopad môže byť

významný a negatívny. Za trendy, neistoty, požiadavky, záväzky alebo udalosti, ktoré by bolo možné rozumne považovať za majúce dopad na vyhliadky Emitenta v aktuálnom finančnom roku, Emitent považuje aj všetky potenciálne riziká a významné a negatívne dopady súvisiace s vojnou na Ukrajine, rastúcimi bariérami a narušeniami v oblasti medzinárodného obchodu a dodávateľských reťazcov a hroziaca obchodná vojna medzi USA a Európskou úniou, s vysokou infláciou na Slovensku, rastúcimi úrokovými sadzbami a rastúcimi cenami vstupov potrebných na výstavbu projektov Skupiny CORWIN.

8.6 PROGNÓZY ALEBO ODHADY ZISKU

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

8.7 SPRÁVNE, RIADIACE A DOZORNÉ ORGÁNY

Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacim orgánom Emitenta sú konatelia. Najvyšším orgánom Emitenta je valné zhromaždenie, ktorého pôsobnosť vykonáva jediný spoločník Emitenta, ktorým je ku dňu schválenia tohto Prospektu Ručiteľ.

Členovia riadiacich a dozorných orgánov

Valné zhromaždenie Emitenta

Valné zhromaždenie spoločníkov je najvyšším orgánom Emitenta. Do pôsobnosti valného zhromaždenia patrí schválenie konaní urobených zakladateľom pred vznikom Emitenta; schvaľovanie riadnej alebo mimoriadnej individuálnej alebo konsolidovanej účtovnej závierky a rozhodovanie o rozdelení zisku alebo úhrade strát; schvaľovanie stanov a ich zmien; rozhodovanie o zmene spoločenskej zmluvy; rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade; vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov; vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie členov dozornej rady; vylúčenie spoločníka podľa § 113 a § 121 Obchodného zákonníka a rozhodovanie o podaní návrhu podľa § 149 Obchodného zákonníka; rozhodovanie o zrušení Emitenta alebo zmene právnej formy; rozhodovanie o ďalších otázkach, ktoré do jeho pôsobnosti zveruje zákon.

Konatelia Emitenta

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

Konateľmi Emitenta sú nasledovné osoby:

Meno	Rok zvolenia
Ing. Róbert Mitterpach, MBA	2021
JUDr. Marek Kundrát	2022
Ing. Danijel Vranješ	2024

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

Konflikty záujmov správnych, riadiacich a dozorných orgánov

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

8.8 HLAVNÝ SPOLOČNÍK

Ovládanie Emitenta

Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je spoločnosť CORWIN j. s. a. (Ručiteľ). Emitent je nepriamo vlastnený a ovládaný spoločnosťou Vision 2030 j. s. a., ktorá vlastní akcie predstavujúce 100 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach v Ručiteľovi. Konečným užívateľom výhod a ovládajúcou osobou spoločnosti Vision 2030 j. s. a. je Ing. Marián Hlavačka.

Charakter ovládania Emitenta zo strany jeho spoločníka vyplýva z práv a povinností spoločnosti CORWIN j. s. a., spojených s obchodným podielom v rozsahu a spôsobom uvedeným v zakladateľskej listine Emitenta a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisoch. Kontrolné mechanizmy vykonávania práv a povinností spoločníka Emitenta a ďalších ovládajúcich osôb a opatrenia na zabezpečenie eliminácie zneužitia týchto práv vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

Dohody, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Emitentom

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

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

Emitent vypracoval auditované individuálne účtovné závierky k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023, zostavené v súlade so SAS. Správy audítora tvoria súčasť týchto účtovných závierok Emitenta.

Tieto finančné údaje Emitenta sú dostupné v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://www.corwin.sk/corwin-dlhopisy-1>.

8.10 SÚDNE A ROZHODCOVSKÉ KONANIA

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

8.11 VÝZNAMNÁ ZMENA FINANČNEJ SITUÁCIE EMITENTA

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

8.12 VÝZNAMNÉ ZMLUVY

Ku dňu vyhotovenia Prospektu nemá Emitent uzavretú žiadnu významnú zmluvu.

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

9. INFORMÁCIE O RUČITEĽOVI

9.1 ŠTATUTÁRNI AUDÍTORI

Individuálne účtovné závierky Ručiteľa k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 zostavené v súlade so SAS overila spoločnosť Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o., so sídlom Žižkova 9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 840 463, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 27004/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 257. Výroky audítora k týmto účtovným závierkam boli bez výhrad.

9.2 INFORMÁCIE O RUČITEĽOVI

História a vývoj Ručiteľa

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

Základné údaje o Ručiteľovi

Obchodné meno:	CORWIN j. s. a.
Miesto registrácie:	Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka číslo: 121/B
IČO:	53 317 556
LEI:	097900CAKA0000002497
Vznik Ručiteľa:	Ručiteľ vznikol 2. októbra 2020 zápisom do Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III.
Doba trvania:	Ručiteľ bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Ručiteľ bol založený ako jednoduchá spoločnosť na akcie zakladateľskou zmluvou vo forme notárskej zápisnice zo 16. septembra 2020. Aktuálne úplné znenie stanov je z 27. septembra 2022.
Základné imanie:	1 000 000 EUR
Právna forma a právny poriadok:	jednoduchá spoločnosť na akcie podľa slovenského práva
Sídlo:	Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
Telefónne číslo:	+421 2 5441 6007
Predmet činnosti:	Ručiteľ je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Ručiteľa je uvedený v článku III. Predmet podnikania Stanov Ručiteľa (predmet podnikania bližšie v časti Prospektu 9.3 „Prehľad podnikateľskej činnosti Ručiteľa“).
Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Ručiteľ vykonáva svoju činnosť:	Ručiteľ vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä, nie však výlučne nasledovné právne predpisy (vždy v platnom znení): <ul style="list-style-type: none">– zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov;– zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov; a– zákon č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), v znení neskorších predpisov.

Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa

Ručiteľ nie je ku dňu vyhotovenia Prospektu platobne neschopný, ani k tomuto dňu neeviduje žiadne nesplatené úvery alebo pôžičky poskytnuté zo strany tretích osôb. Od dátumu zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej

závierky Ručiteľa k 31. decembru 2024 nenastali žiadne nové udalosti významné pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa. K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu neudelila Ručiteľovi na žiadosť Ručiteľa alebo v spolupráci s ním ratingové hodnotenie žiadna ratingová agentúra.

9.3 PREHĽAD PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI RUČITEĽA

Hlavné činnosti Ručiteľa

Ručiteľ pôsobí na realitnom trhu v Slovenskej republike, Slovinsku a Českej republike. Hlavným predmetom činnosti Ručiteľa sú činnosti v oblasti developmentu nehnuteľností.

Hlavné trhy

Ručiteľ a Skupina CORWIN pôsobia na realitnom trhu v Slovenskej republike, Slovinsku a Českej republike.

Štruktúra a očakávané financovanie Ručiteľa

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

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

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

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

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

9.4 ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA

Pozícia Ručiteľa v skupine

Ručiteľ je materskou spoločnosťou spoločností patriacich pod Skupinu CORWIN.

Organizačná štruktúra skupiny

Organizačná štruktúra Skupiny CORWIN je uvedená v časti 8.4 Prospektu.

Závislosť Ručiteľa od subjektov zo skupiny

Ručiteľ je priamo závislý od svojej materskej spoločnosti Vision 2030 j. s. a., čo je dané skutočnosťou, že materská spoločnosť je vlastníkom akcií predstavujúcich 100 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa. Konečným užívateľom výhod a ovládajúcou osobou spoločnosti Vision 2030 j. s. a. je Ing. Marián Hlavačka.

Charakter ovládania Ručiteľa zo strany jeho akcionára vyplýva z práv a povinností akcionára spojených s akciami v rozsahu a spôsobom uvedeným v zakladateľskej zmluve Ručiteľa a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisoch. Kontrolné mechanizmy vykonávania práv a povinností akcionárov Ručiteľa a ďalších ovládajúcich

osôb a opatrenia na zabezpečenie eliminácie zneužitia týchto práv vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

9.5 POPIS SKUPINY CORWIN

História a vývoj Skupiny CORWIN

Skupina CORWIN pôsobí od roku 2010 v oblasti developmentu nehnuteľností v sektore komerčných a rezidenčných nehnuteľností v Slovenskej republike, kde patrí medzi najvýznamnejších developerov a od roku 2017 je aktívna aj v Slovinsku. Ku koncu roka 2024 dodala na trh celkovo 1 275 bytov z čoho v Bratislave celkovo 1 039 bytov a 37 754 m² kancelárskych priestorov a v Ľubľane 236 bytov. Medzi významné dokončené rezidenčné projekty patria projekty v Bratislave, ako Blumental Rezidencia (časť Staré Mesto), projekt Einpark Rezidencia (časť Petržalka), projekt Dúbravy (časť Dúbravka), projekt Guthaus (časť Nové Mesto) a projekt Kvartet v Ľubľane v Slovinsku. Medzi dokončené komerčné projekty patrí projekt Blumental Offices (časť Staré Mesto) a projekt Einpark Offices (časť Petržalka). K dátumu vyhotovenia Prospektu má Skupina CORWIN vo výstavbe jeden komerčný projekt Vilharia v Ľubľane v Slovinsku, ktorého dokončenie je naplánované na rok 2026.

Skupina CORWIN za svojich 15 rokov pôsobenia na realitnom trhu získala dokopy 37 slovenských a medzinárodných ocenení za svoje úspechy v oblasti inovácie, udržateľnosti a kvality vyhotovenia. Medzi inými získala v rokoch 2017, 2018 a 2022 ocenenie Developer roka (ASB Gala). Za projekt Blumental Rezidencia získala v roku 2018 ocenenia Best Residential Development and Developer, Leading Green Building Development & Developer (obe CIJ Awards 2018) a cenu Stavba roka za uplatnenie vedy a výskumu pri navrhovaní a zhotovovaní stavby. Za projekt Einpark Office získala v roku 2020 ocenenie Stavba Roka a CIJ Awards v kategórii Leading Green Building Development. Einpark je najzelenší kancelársky projekt na Slovensku, ktorý je zároveň prvým projektom v Strednej Európe s kombináciou certifikátov LEED Platinum a LEED Zero Carbon. Einpark tiež disponuje nezávislým auditom EU Taxonomie.

Hlavné trhy Skupiny CORWIN

Skupina CORWIN pôsobí v developerskej oblasti v Slovenskej republike, Slovinsku a v Českej republike.

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

Ľubľana (Slovinsko) predstavuje trh nehnuteľností, na ktorom nepôsobia sofistikované developerské skupiny, je vysoko fragmentovaný a absencia developerských skupín je v súčasnosti nahradená lokálnymi stavebnými firmami a podnikateľmi. Skupina CORWIN je plne integrovaným developerom, ktorého hlavná náplň je development rezidenčných a kancelárskych projektov a zároveň má k dispozícii tím ľudí, ktorý pokrýva všetky fázy projektu, a to (i) akvizíciu pozemku, (ii) prípravu a návrh projektu, (iii) stavebný dozor a rozpočet projektu, (iv) obchod a predaj a (v) financovanie projektu. Skupina CORWIN má v Ľubľane vo výstavbe jeden projekt a v príprave tri veľké projekty.

Skúsenosti, ktoré Skupina CORWIN získala od svojho vzniku, chce zužitkovať a priniesť svoju filozofiu aj do ďalších krajín, a to do Českej republiky a Poľska. Skupina CORWIN sa plánuje v najbližšej dobe zaradiť medzi najvýznamnejšie developerské spoločnosti v CEE regióne.

Hlavné činnosti Skupiny CORWIN

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

Skupina CORWIN je vo svojich developerských projektoch zameraná na inovatívne a ekologické riešenia. Vďaka svojej základnej filozofii a prístupu k developmentu, na ktorých stoja princípy Skupiny CORWIN, je pripravená splňať vysoké požiadavky inštitucionálnych investorov, ktorí budú chcieť vo väčšej miere alokovať svoj kapitál do investícií, ktoré budú splňať ESG (*Environmental and Social Governance*) štandardy. Od roku 2021 vydáva Skupina CORWIN ako prvý developer na Slovensku, v Slovinsku a Česku Správu o udržateľnosti podľa GRI štandardov, v ktorej transparentne komunikuje svoje princípy, dopady a úspechy. Skupina CORWIN je zameraná

na udržateľnosť, zmysel pre detail a technicky vyspelé budovy. Vo všetkých projektoch buduje zelené strechy, dažďové záhrady, ktoré zlepšujú mikroklimu v mestách, v rezidenčných projektoch využíva napríklad technológie stropného chladenia, tepelné čerpadlá, zeleň, ekológiu a kvalitné materiály. Od roku 2024 Skupina CORWIN uzavrela exkluzívne partnerstvo s renomovaným ateliérom Softer a zakladateľom urbanizmu zameraného na ľudí, svetoznámym Janom Gehlom.

Projekty Skupiny CORWIN vo výstavbe

Vilharia

Projekt Vilharia je navrhnutý renomovaným dánskym architektonickým štúdiom Schmidt Hammer Lassen Architects. Projekt je v súčasnosti v záverečnej fáze výstavby a po jej dokončení bude najmodernejším kancelárskym komplexom v Slovinsku s ambíciou získať certifikát LEED Platinum (pre 1 % najekologickejších budov na svete). Projektom chce Skupina CORWIN priniesť nový štandard kancelárskych priestorov v Ľubľane, kde je veľký dopyt po nových moderných kanceláriách a kde firmy chcú poskytnúť svojim zamestnancom skvelé prostredie na prácu a socializovanie, čo je v súčasnosti celosvetový trend. Projekt Vilharia zároveň disponuje ideálnou lokalitou v centre Ľubľany hneď vedľa hlavnej vlakovkej stanice a zamýšľanej novej hlavnej autobusovej stanice, kde sa v súčasnosti nenachádzajú takmer žiadne kancelárske budovy. Kúpe pozemku na projekt predchádzala dôkladná trhová analýza kancelárskeho segmentu v Ľubľane, ktorá bola uskutočnená za pomoci lokálnych poradcov a lokálneho tímu. Analýza potvrdila, že v Ľubľane je akútny nedostatok kvalitných kancelárií tzv. A-class, ktoré by spĺňali vyšší štandard kvality a zelených technológií, minimálne v takej miere ako je v Bratislave.

Projekty Skupiny CORWIN v príprave

Palma (Bratislava)

Projekt Palma je popísaný v časti 8.3 Prospektu.

Blauberg (Bratislava)

Projekt Blauberg je tvorený v spolupráci so škandinávskym ateliérom Softer a slovenským Superateliérom. Pozostáva zo série zelených vnútroblokov s prevažne rezidenčnou funkciou a občianskou vybavenosťou na prízemí. Viac ako 900 bytov je rozdelených do piatich budov, ktoré obkolesujú rozsiahly park s vodným prvkom. Vďaka blízkosti električky, širokej škále občianskej vybavenosti v etablovanej lokalite, urbanizmu zameraného na ľudí a tesnej blízkosti prírody bude Blauberg ideálnym projektom pre rodiny, športovcov a komunitne zameraných ľudí.

Nordika (Ľubľana)

Projekt Nordika tvorí 23-poschodová veža s viac ako 290 bytmi, navrhnutá renomovaným nórskym ateliérom Snøhetta, ktorý je známy projektmi ako Opera v Osle či Alexandrijská knižnica v Egypte. Projekt sa nachádza v centre mesta na Masarykovej ulici v Ľubľane a má byť súčasťou komplexnej revitalizácie, ktorá premení okolie hlavnej železničnej a autobusovej stanice na živú a dynamickú štvrť. Vďaka svojej polohe a jedinečnej architektúre sa Nordika stane najvýraznejším prvkom Ľubľanskej panorámy. Predpokladaný začiatok výstavby je začiatok roka 2026.

Kolinska (Ľubľana)

Kolinska je, podobne ako Palma v Bratislave, jedným z najznámejších brownfieldov v slovinskej metropole. Nachádza sa v novo vznikajúcom centre mesta a tesnej blízkosti hlavnej autobusovej a vlakovkej stanice. Rovnako ako projekty Blauberg a Palma prináša blokový urbanizmus, zeleň a vodozádržné opatrenia. Urbanizmus a architektúra projektu pochádza z dielne svetoznáameho štúdia COBE. Momentálne projekt prechádza procesom zmeny územného plánu, po ktorej môže priniesť približne 1 000 bytov a 28 500 prenajímateľnej komerčnej plochy.

Linhartov Kvart (Ľubľana)

Linhartov Kvart je jeden z najlukratívnejších pozemkov v Ľubľane. Nachádza sa v centre rezidenčnej štvrte v pešej dostupnosti do historického centra mesta. Projekt je momentálne v procese zisku potrebných povolení a plánuje priniesť 400 bytov.

Projekt 1 (Praha)

Prvý projekt Skupiny CORWIN v Prahe sa rozprestiera na území viac ako 5 hektárov, na ktorých chce postupne vytvoriť približne 1 000 bytov a 9 600 m² prenajímateľnej komerčnej plochy v celkovo piatich fázach. Projekt vzniká v spolupráci s dánskym štúdiom Gehl Architects a českým štúdiom OVA v najrýchlejšie sa rozvíjajúcej

časti Prahy. Projekt ťaží zo skvelej dostupnosti verejnou dopravou, blízkosti zelene a neďalekej občianskej vybavenosti.

Zrealizované projekty Skupiny CORWIN

Guthaus

Projekt GUTHAUS stojí na začiatku komplexnej premeny zanedbanej industriálnej štvrť Račianskej ulice. Kvalitou bývania oveľa vyššou, ako by sa dnes od tejto lokality očakávalo, sa jej snaží vdýchnuť nový život, a naštartovať postupnú premenu tejto priemyselnej triedy na moderný mestský bulvár. Renomovaní architekti rakúskeho štúdia AllesWirdGut prinášajú moderné bývanie, na ktoré Bratislava doteraz nebola zvyknutá. Takmer 300 jeden až štvorizbových bytov profituje z nadštandardných výmer, veľkorysých balkónov so vstupom z každej izby a vybavenosti v podobe komunitnej záhrady s letnou kuchyňou a grilom, práčovne, či vybavenej bicyklovej dielne. Súčasťou projektu je aj 2 600 m² zelených vegetačných striech a 14 000 m² upravených verejných priestranstiev. Výborná dopravná dostupnosť, široká občianska vybavenosť, kultúra v kreatívnej pulzujúcej Novej Cvernovke, či priestor na cyklistiku, beh či prechádzky v prírode, ktoré obyvateľom poskytuje blízkosť Karpát. Poloha projektu GUTHAUS vytvára ideálne podmienky pre kvalitné mestské bývanie.

Dúbravy

Projekt Dúbravy v jednej z najzelenších častí Bratislavy, Dúbravke, zameraný na rodinné komunitné bývanie. Miesto, kde sa dá športovať, pohovárať so susedmi či vypestovať si vlastné paradajky. K tomu bratislavský unikát – veľkoplošné mozaiky na fasádach od ôsmich slovenských umelcov. V ôsmich bytových domoch usporiadaných okolo zeleného nádvorja sa nachádza celkovo 272 jedno až štvorizbových bytov. Každý z nich má balkón, terasu alebo predzáhradku. V spoločnom nádvorí je detské a multifunkčné ihrisko, časť bola vymedzená aj pre komunitné záhradky. Projekt vznikol v prudko sa transformujúcej časti, ktorá sa z nezastavaného územia mení na aktívnu súčasť mesta. Noví obyvatelia tak môžu profitovať z kombinácie kvalitného bývania v novovznikajúcej štvrť a z existujúcej vybavenosti v podobe obchodov, služieb, škôl a výbornej dopravnej infraštruktúry, ktorá prechádza výraznou modernizáciou. Súčasťou projektu je 1 300 m² zelených vegetačných striech.

Einpark Rezidencia

Vďaka citlivo zvolenej kombinácii bytov, kancelárií a občianskej vybavenosti projekt Einpark Rezidencia dotvára nevyužitý pozemok pozdĺž Einsteinovej ulice. Pomáha tak prekonať bariéru, ktorá je pozostatkom plánovania z minulosti, a obnoviť spojenie najľudnatejšej bratislavskej štvrť s mestom. Projekt pozostáva z 18-poschodovej rezidenčnej veže a z nižšej administratívnej budovy, ktorá tvorí hlučnú a vizuálnu bariéru od rušnej ulice. Svojim obyvateľom v 110 bytoch poskytuje štandard bývania, aký bol doteraz doménou najmä centra mesta. Pocit luxusu ešte umocňuje exkluzívny výhľad na dominanty Starého Mesta. Historické centrum mesta, Sad Janka Kráľa, či nákupné centrum Aupark. To všetko je vďaka lávke zakomponovanej priamo do parteru domu v pešej dostupnosti. V kombinácii s priamym napojením na hlavné dopravné ťahy sa tak z projektu Einpark Rezidencia stáva bývanie s dobrou polohou.

Kvartet

Projekt Kvartet je prvým zahraničným developerským projektom Skupiny CORWIN. Skupina CORWIN odkúpila projekt v Ľubľane (región Šiška) so stavebným povolením, ktorý pretvorila s lokálnym štúdiom OFIS architects s dôrazom na okolie a nadštandardnú zeleň s výhľadom na Alpy. Projekt sa nachádza v Ľubľane, hlavnom meste Slovinska, v mestskej časti Šiška a pozostáva zo štyroch terasovitých rezidenčných veží, kde bolo na 16 podlažiach postavených spolu 221 bytov. Tie sú určené tak pre ľudí, ktorí hľadajú prvé bývanie, ako aj pre rodiny, ktoré poteší extenzívna parková úprava v nádvorí či príležitosť vychutnať si nerušené výhľady na Alpy z terás na horných podlažiach. Projekt Kvartet je súčasťou mestskej štvrť, ktorá vzniká výraznou transformáciou a regeneráciou pôvodnej priemyselnej oblasti. Nachádza sa len tri kilometre od centra mesta a ťaží tak z vybudovanej občianskej vybavenosti či z pohodlnej dostupnosti verejnou dopravou. Nachádza sa pri 33 kilometrov dlhom okružnom chodníku okolo Ľubľany.

Blumental Rezidencia

Projekt Blumental Rezidencia je vlajkovou loďou Skupiny CORWIN. Cieľom tohto oceneného projektu bolo pozdvihnúť zanedbanú lokalitu na okraji centra mesta na úroveň hodnú jej prominentnej polohy. Jeho súčasťou sú byty, obchodné a kancelárske priestory, ale aj úplne nové námestie Mateja Korvína. Obytná časť pozostáva z 210 jeden až päťizbových bytov a apartmánov s vyšším štandardom výbavy vrátane stropného chladenia a kúrenia. Usporiadanie okolo privátneho vnútrobloku s vysadenou zeleňou bola pre obyvateľov vytvorená oáza pokoja priamo v srdci rušného mestského života. Obyvatelia majú k dispozícii širokú škálu vybavenosti, ktorú so sebou prináša bývanie v centre mesta – od obchodných prevádzok, služieb až po kultúrne zariadenia. Súčasťou

projektu je aj nákupná pasáž a námestie so zázemím na organizáciu rozmanitých kultúrnych podujatí a 4 700 m² zelených vegetačných striech.

Záhrady Devín

Projekt Záhrady Devín umiestnený v unikátnej lokalite susediacej s chránenou lesostepou zahŕňa mestské vily so 66 bytmi. Súbor tvorí 22 vil s tromi bytmi na samostatných podlažiach a 42 stavebných pozemkov určených na individuálnu zástavbu. Z toho 44 štvorizbových bytov má k dispozícii vlastnú záhradu a 22 trojizbových bytov na horných podlažiach zasa strešné terasy s výhľadom na Devínsky hrad. Devín je dnes jednou z najkrajších častí Bratislavy s neopakovateľnou atmosférou malebnej vinohradníckej obce, ktorú sa podarilo vďaka spolupráci s pamiatkarmi zachovať. Je výnimočný množstvom rekreačných alternatív, od prechádzok popri rieke až po vyhľadávané cyklotrasy v okolí Devínskej Kobyly. Súčasťou projektu je aj 2 200 m² zelených vegetačných striech.

Rinzle

Projekt Rinzle bol prvým projektom bytových domov Skupiny CORWIN, ktorý nastavil latku pre úspech jej budúcich projektov a vďaka citlivému začleneniu do okolitej zástavby a poctivému, kvalitnému prevedeniu sa stal odrazovým mostíkom pre ďalšie projekty. Bytový projekt Rinzle je situovaný na Kadnárovej ulici v mestskej časti Rača, v tichom prostredí priamo na úpätí Malých Karpát. Tvoria ho dva bytové domy so šiestimi a ôsmimi poschodiami, v ktorých sa nachádza spolu 89 jeden až štvorizbových bytov. Projekt je súčasťou starobylej Rače, ktorá dnes v sebe spája sedemstoročnú históriu s moderným mestským bývaním. Svojim obyvateľom ponúka kompletnú vybavenosť aj široké možnosti trávenia voľného času vrátane návštevy niektorej z tradičných račianskych vínnych pivníc.

Einpark Offices

Projekt Einpark Offices je jedinou kancelárskou budovou na Slovensku spĺňajúcou najvyššie certifikačné kritériá energetickej udržateľnosti LEED PLATINUM (Leadership in Energy & Environmental Design) a tiež najzelenšou kancelárskou budovou na Slovensku. Zaraďuje sa tak medzi top 1 % najudržateľnejších budov na svete. Kancelárska budova poskytuje na siedmich podlažiach 16 000 m² prenajímateľnej plochy. V rámci záväzku udržateľnosti sa môžu zamestnanci tešiť nielen na spoločnú oddychovú zelenú strešnú terasu, ale aj na cyklistickú trasu, kryté cyklistické stojiská či nabíjacie stanice pre elektromobily. Priame napojenie na hlavné dopravné ťahy, cyklotrasa spájajúca Petržalku s centrom mesta a integrovaná zastávka MHD priamo pred budovou, k tomu zelený Sad Janka Kráľa a nákupné centrum Aupark v pešej dostupnosti robia z projektu Einpark Offices atraktívne miesto určené pre sídlo firmy.

Blumental Offices

Projekt Blumental Offices je súčasťou projektu, ktorý premenil zanedbanú lokalitu bratislavského predmestia na plnohodnotný živý mestský blok, ktorý vďaka citlivému začleneniu do kontúr historického Starého Mesta posúva a rozširuje jeho hranice. Súčasťou tohto projektu sú byty, kancelárske aj obchodné priestory. Budovy s piatimi a dvanástimi podlažiami, ktoré svojím tvarom vymedzujú novovzniknuté námestie Mateja Korvína, poskytujú vyše 15 000 m² kancelárskych priestorov najvyššieho štandardu (certifikát LEED Gold). Okrem kompletnej občianskej vybavenosti poskytuje projekt Blumental Offices svojim nájomcom a ich zamestnancom aj vynikajúcu dopravnú dostupnosť. Vďaka svojej polohe pri dopravnom uzle Račianske mýto je dostupný hlavnými ťahmi zo všetkých smerov – z letiska, zo železničnej a autobusovej stanice, ako aj takmer dvadsiatimi linkami MHD (220 spojov v špičke). Projekt získal ocenenie Leading Green Building Development & Developer.

Strategické zámery Skupiny CORWIN

Hlavnou stratégiou Skupiny CORWIN je development rezidenčných a kancelárskych projektov, ktoré sú postavené na princípe udržateľných riešení. Skupina CORWIN má vo vlastníctve pozemky s novými rezidenčnými projektmi, pri ktorých plánuje angažovať architektov so svetovým menom a využiť moderné technológie so zameraním na komunitné bývanie.

Najbližšími investičnými zámermi Skupiny CORWIN je dokončenie výstavby a komercializácia projektu Vilharia (Ľubľana, Slovinsko) a súčasne začatie výstavby projektu Nordika (Ľubľana, Slovinsko), prvej fázy projektu Kolinska (Ľubľana, Slovinsko) ako aj začatie výstavby prvej fázy projektu 1 (Praha, Česká republika). Zároveň sa finalizuje príprava projektu Palma (Bratislava, Slovensko) a následne začatie výstavby sa predpokladá po získaní potrebných povolení.

Ostatné spomínané projekty sú v súčasnosti v prípravnej fáze, v ktorej prebieha príprava projektovej dokumentácie a práce na získaní potrebných povolení.

Všetky relevantné ESG (Environmental, Social and Governance) parametre Skupiny CORWIN sú od roku 2021 merané a transparentne komunikované skrz medzinárodne oceňovanú GRI Správu o udržateľnosti publikovanú na stránke spoločnosti. Medzi kľúčové KPI's spoločnosti CORWIN v oblasti udržateľnosti patrí mimo iného výstavba na brownfieldoch, rozvoj zeleno-modrej infraštruktúry, participácia s lokálnymi komunitami, energetická efektívnosť, či podpora vzdelania. Skupina má vypracované smernice v širokej škále tém relevantných pre ESG a zodpovedné investovanie, ďaleko prevyšujúce štandard na trhu. Štandardom je tiež, že každý kancelársky projekt prechádza LEED certifikáciou minimálne na úrovni GOLD, ako aj auditom EÚ Taxonomie.

9.6 INFORMÁCIE O TRENDCH

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

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

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

9.7 PROGNOZY ALEBO ODHADY ZISKU

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

9.8 SPRÁVNE, RIADIACE A DOZORNÉ ORGÁNY

Ručiteľ je jednoduchou spoločnosťou na akcie založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacim orgánom Ručiteľa je predstavenstvo. Najvyšším orgánom Ručiteľa je valné zhromaždenie, ktorého pôsobnosť vykonáva jediný akcionár Ručiteľa – spoločnosť Vision 2030 j. s. a.

Členovia riadiacich a dozorných orgánov

Valné zhromaždenie Ručiteľa

Do pôsobnosti valného zhromaždenia patrí zmena stanov; rozhodnutie o zvýšení a znížení základného imania, o poverení predstavenstva zvýšiť základné imanie a vydanie dlhopisov; rozhodnutie o zrušení Ručiteľa a o zmene jeho právnej formy; voľba a odvolanie členov predstavenstva; schválenie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky, rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát a určení tantiém a dividend; schvaľovanie nadobudnutia vlastných akcií; rozhodovanie o schválení zmluvy o prevode podniku alebo zmluvy o prevode časti podniku; overenie individuálnej účtovnej závierky; udelenie súhlasu s prevodom akcií Ručiteľa a rozhodovanie o ďalších otázkach, ktoré stanovy alebo právne predpisy zverujú do pôsobnosti valného zhromaždenia.

Predstavenstvo Ručiteľa

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Ručiteľa. Je oprávnené konať v mene Ručiteľa vo všetkých veciach a zastupuje Ručiteľa voči tretím osobám, pred súdom a pred inými orgánmi. Predstavenstvo rozhoduje o všetkých záležitostiach Ručiteľa, pokiaľ nie sú právnymi predpismi a stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov Ručiteľa. Predstavenstvo má dvoch členov, z ktorých jeden je predsedom predstavenstva. Členov predstavenstva volí a odvoláva valné zhromaždenie Ručiteľa, ktoré zároveň určuje, ktorý z členov predstavenstva bude

predsedom predstavenstva. Členom predstavenstva môže byť len fyzická osoba. Funkčné obdobie členov predstavenstva nie je obmedzené.

Členovia predstavenstva Ručiteľa sú nasledovné osoby:

<u>Meno</u>	<u>Rok vymenovania</u>
Ing. Marián Hlavačka (predseda)	2020
Ing. Róbert Mitterpach, MBA	2020

Kontaktnou adresou členov predstavenstva je sídlo Ručiteľa.

Konflikty záujmov správnych, riadiacich a dozorných orgánov

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

9.9 AKCIONÁR

Akcionár Ručiteľa

V nasledujúcej tabuľke je uvedený akcionár Ručiteľa:

<u>Názov spoločnosti</u>	<u>Podiel na základnom imaní</u>	<u>Hlasovacie práva</u>
Vision 2030 j. s. a.	100,00 %	100,00 %
Spolu	100,00 %	100,00 %

Ovládanie Ručiteľa

Ručiteľ je priamo závislý od svojej materskej spoločnosti Vision 2030 j. s. a., čo je dané skutočnosťou, že materská spoločnosť je vlastníkom akcií predstavujúcich 100 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa. Konečným užívateľom výhod a ovládajúcou osobou spoločnosti Vision 2030 j. s. a. je Ing. Marián Hlavačka.

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

Dohody, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Ručiteľom

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

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

Ručiteľ vypracoval auditované individuálne účtovné závierky k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023, zostavené v súlade so SAS. Správy audítora tvoria súčasť účtovných závierok Ručiteľa. Finančné údaje Ručiteľa sú dostupné v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://www.corwin.sk/corwin-dlhopisy-1>.

Ručiteľ nemá povinnosť zostavovať konsolidované účtovné závierky, napriek tomu dobrovoľne zostavil auditované konsolidované účtovné závierky za rok končiaci sa 31. decembra 2023 a 31. decembra 2022 v súlade s IFRS. Z dôvodu lepšej informovanosti investorov sa v Prospekte uvádzajú finančné informácie z auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2023:

<u>Konsolidovaný výkaz ziskov a strát zostavený v súlade s IFRS (v tis. EUR)</u>	<u>31. decembra 2023</u> (auditované)	<u>31. decembra 2022</u> (auditované)
Zisk / (strata) z predaja zásob	17 556	486
Čistý príjem z prenájmu	2 726	1 714
Zisk z precenenia investičného majetku	20 453	4 355
Zisk z predaja dcérskych spoločností	(171)	3 082
Prevádzkový výsledok	36 876	7 591
Čistý finančný výsledok	(4 767)	(1 578)
Zisk / strata pred zdanením z pokračujúcich činností	32 109	6 013

Daňový výdavok	(8 319)	(401)
Zisk / strata za rok z pokračujúcich činností	23 790	5 612
Zisk po zdanení z ukončených činností	-	1 153
Zisk / strata za rok	23 790	6 765

Konsolidovaná súvaha zostavená v súlade s IFRS (v tis. EUR)	31. decembra 2023 (auditované)	31. decembra 2022 (auditované)
AKTÍVA		
Neobežný majetok	274 958	174 745
Obežný majetok	82 090	126 098
Aktíva celkom	357 048	300 843
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY		
Vlastné imanie	146 198	137 497
Dlhodobé záväzky	124 539	65 909
Krátkodobé záväzky	86 311	97 437
Záväzky celkom	210 850	163 346
Vlastné imanie a aktíva celkom	357 048	300 843

9.11 SÚDNE A ROZHODCOVSKÉ KONANIA

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

9.12 VÝZNAMNÁ ZMENA FINANČNEJ SITUÁCIE RUČITEĽA

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

9.13 VÝZNAMNÉ ZMLUVY

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

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

10. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE TÝKAJÚCE SA DLHOPISOV

10.1 ZÁUJEM FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH OSÔB ZAINTERESOVANÝCH NA EMISII / PONUKE

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

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

10.2 DÔVODY PONUKY A POUŽITIE VÝNOSOV

Odhadovaný čistý výnos z emisie Dlhopisov vo výške 22 712 000 EUR (pre vylúčenie pochybností platí, že v odhade nie sú zahrnuté poplatky Centrálného depozitára, NBS a Burzy) bude použitý na vnútro-skupinové pôžičky, resp. úvery a všeobecné korporátne účely Skupiny CORWIN. Náklady na prijatie Dlhopisov na regulovaný voľný trh Burzy Emitent odhaduje na 3 500 EUR.

11. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH – PODMIENKY DLHOPISOV

Táto časť Prospektu, na ktorú sa v ďalšom texte odkazuje aj ako na Podmienky, obsahuje popis a podmienky, ktorými sa riadia dlhopisy (ďalej len **Emisia** alebo **Dlhopisy**, pričom tento pojem zahŕňa aj jeden **Dlhopis**) (**Podmienky**). Emitentom Dlhopisov je spoločnosť CC Fi s.r.o., so sídlom Mýtina 48, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 53 961 064, LEI: 097900CAKA0000243251, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 154553/B (ďalej len **Emitent**). Tento článok 11. Prospektu nahrádza emisné podmienky Dlhopisov v zmysle § 3 ods. 11 zákona č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**).

Z dôvodu prehľadnosti sú body Podmienok číslované samostatne.

1. Právne predpisy upravujúce vydanie Dlhopisov

1.1 Dlhopisy sú vydávané Emitentom v súlade so Zákonom o dlhopisoch a v súlade so zákonom č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**).

1.2 Vydanie Dlhopisov bolo schválené rozhodnutím konateľov Emitenta zo dňa 1. apríla 2025 a rozhodnutím jediného spoločníka Emitenta zo dňa 1. apríla 2025.

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

2.1 Druhom cenného papiera je dlhopis. Dlhopis je zabezpečeným dlhopisom. Dlhopisy budú zabezpečené Ručením (ako je tento pojem definovaný nižšie) a Zabezpečením Nehnuteľnosťami a Zabezpečením pohľadávkami z účtu (ako sú tieto pojmy definované nižšie) so súvisiacou zábezpekou (krytím) Hotovosťou, ako je ďalej uvedené v Podmienkach.

2.2 Názov Dlhopisov je Dlhopisy CORWIN 2029 I.

2.3 ISIN Dlhopisov je SK4000027181, FISN Dlhopisov je CCFi/5.2 BD 20291129, CFI Dlhopisov je DBFSFB.

2.4 Celková menovitá hodnota Emisie je do 23 000 000 EUR (slovom dvadsaťtri miliónov eur) (ďalej len **Celkový objem Emisie**).

2.5 Pre Dátum emisie (ako je tento pojem definovaný nižšie) ako prvý deň úpisu predstavuje Emisný kurz Dlhopisov 100,00 % (slovom sto percent) ich menovitej hodnoty (ďalej len **Emisný kurz**). Od Dátumu emisie (vynímajúc) bude Emisný kurz každý deň zvýšený o sumu alikvotnej časti výnosu z Dlhopisov.

2.6 Dátum vydania Emisie bol stanovený na 29. mája 2025 (ďalej len **Dátum emisie**).

2.7 Emitent prostredníctvom Kótačného agenta (ako je tento pojem definovaný nižšie) požiada bezodkladne po Dátume emisie spoločnosť Burza cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísanú v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 117/B (ďalej len **Burza**) o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy. Emitent nemôže zaručiť, že Burza žiadosti Emitenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie vyhoví. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy.

2.8 Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy Emitent nepožiadala, ani nemieni požiadať, o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na niektorom inom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.

3. Podoba, forma a menovitá hodnota Dlhopisov

3.1 Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa evidovaného v spoločnosti Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 493/B (ďalej len **Centrálny depozitár**) podľa Zákona o cenných papieroch.

3.2 Dlhopisy budú vydané v mene euro v menovitej hodnote každého z Dlhopisov 1 000 EUR (slovom tisíc eur) (ďalej len **Menovitá hodnota**).

4. Výmenné a predkupné práva a práva spojené s Dlhopismi

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

5. Majitelia Dlhopisov a spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov (Agent pre zabezpečenie)

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

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

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

nemôžu Majitelia Dlhopisov uplatňovať tieto práva samostatne. Tým nie sú dotknuté hlasovacie práva Majiteľov Dlhopisov.

6. Prevoditeľnosť Dlhopisov

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

7. Status záväzkov Emitenta z Dlhopisov

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

8. Vyhlásenia a záväzkov Emitenta

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

9. Zabezpečenie Dlhopisov

9.1 Všeobecné ustanovenia o Zabezpečení

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

- (a) ručiteľským vyhlásením spoločnosti CORWIN j. s. a., so sídlom Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 53 317 556, LEI: 097900CAKA0000002497, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka číslo: 121/B (ďalej len **Ručiteľ**) v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov (ďalej len **Ručenie**);
- (b) po výmaze Záložného práva Tatra banka (ako je definované nižšie) v zmysle Podmienok záložným právom prvého poradía alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo akýmkoľvek iným osobám v prospech Agenta pre zabezpečenie k Nehnuteľnostiam (tak, ako je tento pojem definovaný nižšie) (ďalej len **Zabezpečenie Nehnuteľnosťami**); a
- (c) v prípadoch uvedených v Podmienkach zábezpekou vo forme peňažných prostriedkov (ďalej len **Hotovosť**) viazaných na LTV účte vo vlastníctve Emitenta, pričom na pohľadávky z LTV účtu bude zriadené záložné právo prvého poradía v prospech Agenta pre zabezpečenie (ďalej len **Zabezpečenie pohľadávkami z účtu**).

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

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

9.2 Ručenie

Ručiteľské vyhlásenie vo forme neodvolateľnej záruky (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**) bolo vystavené Ručiteľom a vzťahuje sa na všetky Dlhopisy. Ručiteľ sa bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje každému Majiteľovi Dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek svoj peňažný záväzok z Dlhopisov v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní, vrátane akéhokoľvek potenciálneho dlhu Emitenta voči niektorému z Majiteľov Dlhopisov vyplývajúceho z mozej neplatnosti, neúčinnosti alebo nevymáhateľnosti povinností z Dlhopisov, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite a nepodmienečne. Záväzky z Ručiteľského vyhlásenia zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a nezabezpečené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

Závazky zabezpečené v zmysle Ručiteľského vyhlásenia vyplývajúce z každého jednotlivého Dlhopisu sú obmedzené do výšky 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu. Celková povinnosť Ručiteľa plniť na základe Ručiteľského vyhlásenia je obmedzená do celkovej maximálnej sumy 34 500 000 EUR (slovom tridsaťštyri miliónov päťstotisíc eur).

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

9.3 Zabezpečenie záložným právom

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

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

- (a) s tým, že Agent pre zabezpečenie je v postavení spoločného a nerozdielneho veriteľa ohľadom peňažných záväzkov z Dlhopisov voči nemu a teda, že Agent pre zabezpečenie má svoje vlastné a nezávislé právo žiadať Emitenta o plnenie peňažných záväzkov z Dlhopisov v čase ich splatnosti;
- (b) s tým, aby Agent pre zabezpečenie vykonával všetky práva, právomoci a oprávnenia, ktoré mu vyplývajú z Podmienok ako spoločnému zástupcovi Majiteľov Dlhopisov ohľadom Zabezpečenia záložným právom, krytia Hotovosťou, zo Zákona o dlhopisoch, Záložnej zmluvy (ako je tento pojem definovaný nižšie) a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie (ako je tento pojem definovaný nižšie) a to vrátane práv Agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k výmene Nehnuteľností podľa bodu 9.14 nižšie alebo zániku záložného práva vo vzťahu k niektorým Nehnuteľnostiam alebo ich častí podľa bodu 9.13 nižšie;
- (c) s uzavretím a záväznosťou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a každej Záložnej zmluvy; a
- (d) s tým, že na výkon Zabezpečenia záložným právom je oprávnený len Agent pre zabezpečenie a v žiadnom prípade nie individuálni Majitelia Dlhopisov.

9.4 Opis Nehnuteľností

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

- (a) nehnuteľností – pozemkov registra „C“, zapísaných v Katastri na liste vlastníctva č. 5867, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO, katastrálne územie Nové Mesto, s nasledovnými parcelnými číslami:
 - (i) 12782/3, o výmere 1 929 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - (ii) 12782/67, o výmere 572 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - (iii) 12782/161, o výmere 690 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - (iv) 13196/6, o výmere 504 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - (v) 13196/9, o výmere 611 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - (vi) 13196/10, o výmere 5 831 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - (vii) 13196/11, o výmere 71 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - (viii) 13196/15, o výmere 3 057 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - (ix) 13196/19, o výmere 2 015 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - (x) 13196/22, o výmere 376 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - (xi) 13196/24, o výmere 2 905 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - (xii) 13196/25, o výmere 532 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - (xiii) 13196/26, o výmere 452 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - (xiv) 13196/27, o výmere 36 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - (xv) 13196/28, o výmere 1 044 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - (xvi) 13196/29, o výmere 172 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;

- (xvii) 13196/30, o výmere 16 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (xviii) 13196/31, o výmere 765 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (xix) 13196/32, o výmere 786 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (xx) 13196/47, o výmere 206 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (xxi) 13196/48, o výmere 9 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (xxii) 13196/49, o výmere 29 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (xxiii) 13196/50, o výmere 8 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (xxiv) 13196/51, o výmere 73 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (xxv) 13196/71, o výmere 36 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (xxvi) 13196/72, o výmere 34 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (xxvii) 13196/77, o výmere 2 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (xxviii) 13197/1, o výmere 42 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (xxix) 13203/3, o výmere 841 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (xxx) 13204/1, o výmere 1 057 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (xxxii) 13207/3, o výmere 1 102 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (xxxiii) 13208/9, o výmere 20 188 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (xxxiv) 13208/15, o výmere 173 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (xxxv) 13208/30, o výmere 38 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (xxxvi) 13208/53, o výmere 14 732 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (xxxvii) 13208/54, o výmere 529 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; a
- (xxxviii) 13208/55, o výmere 2 104 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;

pričom Emitent pre vylúčenie pochybností uvádza, že v prípade: (i) parcely registra „C“ s parcelným číslom 13208/9 je táto parcela v Zmluve uvedená s výmerou, ktorá vyplýva z geometrického plánu č. 302/2025, zo dňa 14. februára 2025, vyhotoveného Ing. Pavol Macko – Geodet, úradne overeného Katastrom dňa 25. februára 2025 pod číslom G1-228/2025 a (ii) v prípade parciel registra „C“ s parcelnými číslami 13208/53, 13208/54 a 13208/55 sa jedná o parcely, ktoré budú vytvorené na základe toho istého geometrického plánu.

- (b) nehnuteľností – stavieb, zapísaných v Katastri na liste vlastníctva č. 5867, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO, katastrálne územie Nové Mesto:
 - (i) súpisné číslo: 3316, na pozemku parcelné číslo: 13196/6, druh stavby: 20, popis stavby: mlyn;
 - (ii) súpisné číslo: 10193, na pozemku parcelné číslo: 13203/3, druh stavby: 20, popis stavby: zámočnicka dielňa;
 - (iii) súpisné číslo: 10193, na pozemku parcelné číslo: 13207/3, druh stavby: 20, popis stavby: silo; a
 - (iv) súpisné číslo: 10439, na pozemku parcelné číslo: 13204/1, druh stavby: 20, popis stavby: lisovňa;
- (c) nehnuteľností – pozemkov registra „C“, zapísaných v Katastri na liste vlastníctva č. 6021, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO, katastrálne územie Nové Mesto, s nasledovnými parcelnými číslami:
 - (i) 13199/1, o výmere 186 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
 - (ii) 13208/43, o výmere 60 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; a
 - (iii) 13208/44, o výmere 187 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;

ktoré sú vo vlastníctve spoločnosti CC LAMBDA, s.r.o., so sídlom Mýtna 48, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 50 574 710, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 115731/B (ďalej len **Pôvodný Záložca a Pôvodné Nehnuteľnosti**);

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

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

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

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

9.5 **Zaťaženie a ocenenie Nehnuteľností**

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

Na Nehnuteľnostiach však (i) môžu existovať alebo môžu vzniknúť vecné bremená, nájmy (napríklad bežné prenájmy existujúcich Nehnuteľností), užívacie práva, práva vstupu alebo obdobné práva, ktoré obvykle vznikajú zo zákona alebo sú obvykle poskytované najmä vlastníkom alebo správcom inžinierskych sietí (ako napríklad právo na uloženie a/alebo údržbu inžinierskych sietí vrátane zariadenia ochranných pásiem), vlastníkom alebo správcom prístupových alebo príľahlých komunikácií alebo iným osobám, či už sú, resp. budú zriadené ako práva *in personam* alebo ako práva *in rem*, a ich zriadenie súvisí s Developerským procesom, v každom prípade pokiaľ neznemožňujú prevoditeľnosť Nehnuteľností pri výkone záložného práva; (ii) môžu vzniknúť záložné práva zabezpečujúce bankové financovanie, ktorých poradie registrácie rozhodujúcej pre uspokojenie bude za záložným právom zriadeným podľa Podmienok, pričom k vzniku takýchto záložných práv môže dôjsť najskôr 4 (štyri) týždne pred Dátumom konečnej splatnosti a (iii) záložné právo v prospech spoločnosti Tatra banka, a.s., so sídlom Hodžovom námestie 3, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 686 930, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 71/B, ktoré je evidované

v liste vlastníctva č. 5867 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO, katastrálne územie Nové Mesto pod číslom vkladu: (A) V-38677/2019 zo dňa 3. februára 2020; (B) V-26588/2020 zo dňa 21. októbra 2020 a (C) V-14240/2023 zo dňa 25. júla 2023, a ktoré je evidované v liste vlastníctva č. 6021 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO, katastrálne územie Nové Mesto pod číslom vkladu V-32159/2024 zo dňa 18. marca 2025, ktoré však musí byť zrušené najneskôr do 90 (slovom deväťdesiatich) kalendárnych dní po Dátume emisie (ďalej len **Záložné právo Tatra banka** a spoločne s položkami uvedenými v časti (i) a (ii) tohto odseku ďalej spoločne len **Povolené ťarchy**).

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

Na základe ocenenia vypracovaného spoločnosťou Savills CZ s.r.o., so sídlom Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, ku dňu 31. decembra 2024 (ďalej len **Ocenenie**, pričom tento pojem zahŕňa aj každé ďalšie ocenenie podľa 9.14(f) alebo 11.1) bola stanovená trhovú hodnotu Pôvodných Nehnutelností vo výške 35,89 mil. EUR (slovom tridsaťpäť celých osemdesiatdeväť stotín milióna eur).

9.6 **Krytie Hotovosťou**

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

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

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

9.7 **Zriadenie Zabezpečenia záložným právom**

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

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

príslušných právnych predpisov, bude možné v prospech Agentu pre zabezpečenie účinne zriadiť toto záložné právo.

Podrobnosti ohľadom zriadenia záložného práva k Náhradným Nehnuteľnostiam upravuje bod 9.14.

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

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

- (a) pohľadávok na úhradu menovitej hodnoty Dlhopisov do celkovej výšky 23 000 000 EUR (slovom dvadsaťtri miliónov eur) a úrokových výnosov z Dlhopisov;
- (b) pohľadávok na úhradu (i) úrokov z omeškania, ktoré vznikli v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, (ii) sankčných platieb v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi, (iii) nákladov spojených s výkonom práv zo Zabezpečených dokumentov a vymáhaním pohľadávok v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi alebo na základe právnych predpisov, a to najmä nákladov súdneho konania, vrátane nákladov spojených s výkonom rozhodnutí vydaných v uvedených konaniach a (iv) nákladov spojených s výkonom záložného práva zriadeného podľa príslušnej Záložnej zmluvy; a
- (c) (i) pohľadávok na úhradu všetkých ďalších súm splatných na základe Zabezpečených dokumentov, vrátane akýchkoľvek poplatkov a odmien, (ii) pohľadávok v súvislosti s uzavretím Zabezpečených dokumentov a ich prípadných dodatkov, udržiavaním ich platnosti a účinnosti, (iii) pohľadávok v dôsledku porušenia záväzkov Emitenta a/alebo príslušného Záložcu zo Zabezpečených dokumentov, (iv) pohľadávok z dôvodu odstúpenia od Zabezpečených dokumentov alebo ich vypovedania, alebo z titulu bezdôvodného obohatenia, náhrady škody alebo iných obdobných platieb splatných na základe alebo v súvislosti s ktorýmkoľvek Zabezpečeným dokumentom a (v) na úhradu akýchkoľvek iných súm splatných v súvislosti so Zabezpečenými dokumentmi.

Ako najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa Zabezpečené pohľadávky zabezpečujú, sa určuje suma 34 500 000 EUR (slovom tridsaťštyri miliónov päťstotisíc eur).

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

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

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

9.8 Vymáhanie záväzkov Emitenta prostredníctvom Agentu pre zabezpečenie

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

9.9 Začatie výkonu Zabezpečenia záložným právom

Ak:

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

potom Agent pre zabezpečenie vykoná Zabezpečenie záložným právom (t. j. realizuje výkon záložného práva) v súlade so zásadami uvedenými v bodoch 9.10 a 9.11 nižšie, spôsobom a za podmienok uvedených/stanovených v Záložnej zmluve, a tiež v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

9.10 Spôsob a zásady výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami

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

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

- (a) Agent pre zabezpečenie vynaloží pri dodržaní podmienok uvedených nižšie všetko rozumne požadovateľné úsilie, aby sa Nehnutelnosti predali za cenu, za ktorú sa nehnuteľné veci rovnaké alebo porovnateľné s Nehnutelnosťami zvyčajne predávajú za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja Nehnutelností pri dodržaní všetkých ustanovení príslušnej Záložnej zmluvy a platných kogentných ustanovení príslušných právnych predpisov.
- (b) Agent pre zabezpečenie bude postupovať vždy bez zbytočného odkladu a účelne tak, aby maximalizoval výťažok z výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami a tak, aby nedošlo k zbytočnému zníženiu hodnoty Nehnutelností alebo dosiahnutého výťažku alebo neprimeranému oneskoreniu rozdelenia výťažku Majiteľom Dlhopisov.
- (c) Agent pre zabezpečenie je oprávnený pri posudzovaní najvhodnejšej ponuky vziať do úvahy okrem výšky ponúkanej kúpnej ceny aj iné kritériá, najmä navrhovaný čas predaja, navrhovaný čas zaplatenia kúpnej ceny, a ostatné podmienky predaja, a na základe posúdenia všetkých podmienok predaja rozhodnúť, ktorá ponuka je ekonomicky najvýhodnejšia, pričom platí, že ponuka obsahujúca nominálne najvyššiu ponúkanú kúpnu cenu nebude automaticky a bez ďalšieho považovaná za ekonomicky najvýhodnejšiu ponuku.
- (d) V prípade priameho predaja Nehnutelností môže Agent pre zabezpečenie Nehnutelnosti predať akejkoľvek tretej osobe, ktorú si Agent pre zabezpečenie vyberie podľa vlastného uváženia za predpokladu, že minimálna kúpna cena, za ktorú sa Nehnutelnosti môžu predať, nebude nižšia ako 90 % (slovom deväťdesiat percent) hodnoty Nehnutelností podľa ich posledného dostupného Ocenenia.
- (e) Agent pre zabezpečenie má právo kedykoľvek a podľa vlastného uváženia zmeniť spôsob výkonu záložného práva, v prípade potreby aj opakovane.

- (f) V prípade verejnej súťaže alebo obdobného procesu:
- (i) za dostatočnú lehotu na predkladanie ponúk sa bude považovať aspoň tri mesiace od vyhlásenia procesu prostriedkami zverejnenia, ktoré sú spôsobilé zabezpečiť oboznámenie so začatím procesu a jeho podmienkami dostatočnému počtu relevantných záujemcov. Pre vylúčenie pochybností, za minimálne požiadavky na zverejnenie podmienok verejnej súťaže sa bude považovať zverejnenie podmienok verejnej súťaže (I) v minimálne dvoch dňoch s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území Slovenskej republiky a zároveň (II) v minimálne dvoch renomovaných realitných kanceláriách, ktorými budú realitné kancelárie pôsobiace v Slovenskej republike a zároveň, pokiaľ tieto skupiny na realitnom trhu v Slovenskej republike pôsobia, pôjde o realitné kancelárie zo skupiny iO Partners, CBRE, Cushman & Wakefield, Savills a Colliers alebo ich nástupcov;
 - (ii) minimálna kúpna cena, za ktorú sa Nehnutelnosti môžu predat', nebude nižšia ako 90 % (slovom deväťdesiat percent) hodnoty Nehnutelností podľa ich posledného dostupného Ocenenia;
 - (iii) ak nebude z akéhokoľvek dôvodu uzatvorená kúpna zmluva na Nehnutelnosti s vybraným účastníkom verejnej súťaže alebo podobného procesu v stanovenom čase, Agent pre zabezpečenie bude oprávnený proces za rovnakých podmienok zopakovať; a
 - (iv) Pokiaľ Agent pre zabezpečenie, konajúc rozumne s odbornou starostlivosťou, vyhodnotí, že je takýto postup účelný za účelom efektívneho výkonu záložného práva, bude Agent pre zabezpečenie oprávnený pri dodržaní odbornej starostlivosti proces zrušiť alebo bude mať právo odmietnuť všetky prijaté ponuky a taktiež stanoviť podmienky účasti v procese.
- (g) Agent pre zabezpečenie je v každom prípade povinný (i) Nehnutelnosti nepredať alebo neakceptovať výťažok z predaja Nehnutelností (pokiaľ proces predaja nevedie sám Agent pre zabezpečenie), ak kúpna cena Nehnutelností nedosiahne aspoň 90 % (slovom deväťdesiat percent) ich hodnoty podľa posledného dostupného Ocenenia týchto Nehnutelností a (ii) predat' Nehnutelnosti nachádzajúce sa v Slovenskej republike a projektovo súvisiace vždy len ako jeden celok, pričom ak sa v Slovenskej republike nachádza viacero založených Nehnutelností, ktoré môžu predstavovať viacero celkov, za jeden celok sa budú považovať Nehnutelnosti, ktoré vzhľadom na lokalitu, kde sa nachádzajú spolu nevyhnutne súvisia vzhľadom na ich geografickú blízkosť, funkčné využitie a stavebno-technickú prepojenosť. Žiadne z týchto obmedzení neplatí, ak od začatia výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami (za ktorý sa považuje vykonanie prvého úkonu zo strany Agentu pre zabezpečenia ako záložného veriteľa, ktorý sa podľa príslušných právnych predpisov považuje za začatie výkonu záložného práva) uplynulo aspoň 180 (slovom stoosemdesiat) dní, pričom však ani v takom prípade Agent pre zabezpečenie nesmie Nehnutelnosť predat' alebo akceptovať výťažok z predaja Nehnutelností (pokiaľ proces predaja nevedie sám Agent pre zabezpečenie), ak kúpna cena Nehnutelností nedosiahne aspoň 70 % (slovom sedemdesiat percent) ich hodnoty podľa posledného dostupného Ocenenia týchto Nehnutelností.
- (h) Agent pre zabezpečenie bude povinný informovať Záložcu alebo Emitenta na ich požiadanie raz za 30 (slovom tridsať) dní o stave výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami a o takých krokoch uskutočnených v súvislosti s výkonom Zabezpečenia Nehnutelnosťami, ktoré možno rozumne považovať za podstatné.
- (i) Agent pre zabezpečenie najneskôr do 30 (slovom tridsať) dní po ukončení predaja Nehnutelností poskytne Záložcovi a Emitentovi písomnú správu o procese predaja, výťažku z predaja, nákladoch, ktoré vznikli v súvislosti s výkonom Zabezpečenia Nehnutelnosťami a rozdelení výťažku z predaja.
- (j) Pre dodržanie princípov uvedených vyššie je Agent pre zabezpečenie povinný vyvinúť všetko rozumne požadovateľné úsilie a vykonať akýkoľvek úkon, ktorý je podľa príslušných právnych predpisov možné pre tento účel vykonať, vrátane podania návrhu alebo pokynu na zastavenie alebo prerušenie výkonu Zabezpečenia Nehnutelnosťami príslušnému orgánu vykonávajúcemu Zabezpečenie Nehnutelnosťami, exekútorovi alebo inej oprávnenej osobe.

9.11 Spôsob výkonu Zabezpečenia pohľadávkami

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

9.12 Použitie výťažku z výkonu Zabezpečenia záložným právom

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

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

Akékoľvek prostriedky, ktoré Agent pre zabezpečenie obdrží v súvislosti s výkonom Zabezpečenia záložným právom, vrátane výťažku zo Zabezpečenia záložným právom (prípadne aj speňaženia v konkurze alebo obdobnom konaní), musí Agent pre zabezpečenie evidovať oddelene od svojho ostatného majetku a nemôže s ním disponovať s výnimkou výplaty podľa tohto bodu 9.12. Agent pre zabezpečenie nie je povinný platiť žiadny úrok z týchto prostriedkov.

9.13 Zánik a výmaz Zabezpečenia záložným právom

Ak Emitent nemá voči žiadnemu Majiteľovi Dlhopisov žiaden nesplatený peňažný záväzok z Dlhopisov a žiaden takýto peňažný záväzok nemôže vzniknúť ani v budúcnosti (pričom Agent pre zabezpečenie je v tejto súvislosti oprávnený vyžiadať si stanovisko od Administrátora), Agent pre zabezpečenie vystaví do 45 (slovom štyridsiatich piatich) Pracovných dní vzdanie sa Zabezpečenia záložným právom alebo potvrdenie o zániku Zabezpečenia záložným právom, ktoré doručí príslušnému Záložcovi v prípade zániku Zabezpečenia Nehnutelnosťami a Emitentovi v prípade zániku Zabezpečenia pohľadávkami z účtu. Agent pre zabezpečenie poskytne príslušnému Záložcovi, ktorý bude výmaz Zabezpečenia záložným právom zabezpečovať, všetku potrebnú súčinnosť k výmazu Zabezpečenia záložným právom z príslušného registra.

9.14 Výmena Nehnutelností

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

- (a) nenastal a nepretrváva žiadny Prípád neplnenia záväzkov, ktorým je *Neplatenie, Platobná neschopnosť, Likvidácia, Vykonávacie konanie* alebo *Protiprávnosť* podľa bodu 16.1 (ďalej len **Kvalifikovaný prípad neplnenia**), pričom na tento účel Emitent vystavil písomné potvrdenie Agentovi pre zabezpečenie a Agentovi pre zabezpečenie nebol inak oznámený výskyt Kvalifikovaného prípadu neplnenia;
- (b) nebolo prijaté rozhodnutie Schôdze o predčasnej splatnosti Dlhopisov podľa bodu 20.5(c)(i);

- (c) vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktorými majú byť nahradené Uvoľňované Nehnuteľnosti (ďalej len **Náhradné Nehnuteľnosti** alebo akákoľvek z nich **Náhradná Nehnuteľnosť**) a vo vzťahu k Súvisiacemu majetku na takýchto Náhradných Nehnuteľnostiach (ak taký je), došlo:
- (i) analogicky podľa ustanovení bodu 9.7 k uzavretiu Záložnej zmluvy, ktorá čo do obsahu v maximálne možnej miere zohľadňuje (A) vymedzenie Zabezpečených pohľadávok s prihliadnutím na príslušnú trhovú a právnu prax, (B) podmienky zriadenia a spôsob a zásady výkonu záložného práva podľa Podmienok a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie, (C) primerane (s ohľadom na odlišný typ Zálohu) úpravu všetkých ďalších práv, povinností a vyhlásení záložcu v Záložnej zmluve, (D) v prípade Náhradných Nehnuteľností a Súvisiaceho majetku (ak taký je), ktoré sú obvykle poisťované, obsahuje povinnosť udržiavať tieto Náhradné Nehnuteľnosti a Súvisiaci majetok (ak taký je) poistené proti všetkým obvyklým rizikám a (E) všetky také ďalšie ustanovenia a podmienky, ktoré v čo najväčšej možnej miere budú kopírovať ustanovenia a podmienky dohodnuté v Záložnej zmluve na Uvoľňované Nehnuteľnosti; a
 - (ii) k účinnému zriadeniu a vzniku záložného práva v prospech Agentu pre zabezpečenie podľa Záložnej zmluvy (ako je uvedené vyššie) a slovenského práva;
- (d) Náhradné Nehnuteľnosti a Súvisiaci majetok (ak taký je) sa musia nachádzať na území Slovenskej republiky, v katastrálnom území mesta Bratislava, pričom zo 70 % (slovom sedemdesiatich percent) (podľa aktuálneho Ocenenia) musia byť súčasťou Projektu Palma. Projekt Palma znamená projekt Skupiny CORWIN situovaný v mestskej časti Bratislava, Nové Mesto, na alebo v blízkosti Račianskej ulice.
- (e) s výnimkou záložného práva zriadeného v prospech Agentu pre zabezpečenie a Povolených tiarch, Náhradné Nehnuteľnosti a predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) nebudú v čase výmeny zaťažené žiadnym záložným právom, nájmom, vecným bremenom, predmetom vkladu do základného imania akejkoľvek právnickej osoby, zabezpečovacím prevodom práva, zabezpečovacím postúpením pohľadávky, zádržným právom, prevodom alebo postúpením so spätným prevodom alebo postúpením (repo), ako aj akoukoľvek inou zmluvou alebo dojednaním podľa akéhokoľvek práva, ktoré má podobný účel alebo účinok; táto podmienka sa považuje za splnenú predložením výpisu z Katastra, na ktorom nebudú uvedené žiadne také práva tretích osôb (okrem Povolených tiarch) a príslušným vyhlásením Emitenta a vlastníka Náhradných Nehnuteľností a Súvisiaceho majetku (ak taký je) v Záložnej zmluve;
- (f) Náhradné Nehnuteľnosti a predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) boli ocenené jednou zo spoločností patriacich do skupiny iO Partners, CBRE, Cushman & Wakefield, Savills alebo Colliers alebo ich nástupcov, v každom prípade určenou po dohode medzi Emitentom a Agentom pre zabezpečenie za analogického použitia ustanovenia bodu 11.1 a toto ocenenie nie je staršie ako 90 (slovom deväťdesiat) dní od zaslania žiadosti Emitenta, ako je uvedené vyššie. Ak nedôjde k dohode, oceňujúcu spoločnosť určí Agent pre zabezpečenie zo spoločností uvedených v tomto bode 9.14(f);
- (g) vlastník Náhradnej Nehnuteľnosti a predmetného Súvisiaceho majetku (ak taký je) sa stal stranou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie v postavení Záložcu; a
- (h) na základe predbežnej kalkulácie Agentu pre Zabezpečenie ukazovateľ LTV (zahŕňajúci Náhradnú Nehnuteľnosť, predmetný Súvisiaci majetok (ak taký je) a Hotovosť na LTV účte) po uvoľnení záložného práva k Uvoľňovanej Nehnuteľnosti neprekročí hodnotu určenú v bode 11.1, pričom pri výpočte ukazovateľa LTV sa použije ocenenie Náhradných Nehnuteľností a predmetného Súvisiaceho majetku (ak taký je) podľa bodu 9.14(f) vyššie.

Splnením vyššie uvedených odkladacích podmienok sa:

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

Podrobnosti o povinnostiach Agenta pre zabezpečenie voči Emitentovi pri výmene Nehnutelností stanoví Zmluva s agentom pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie sa za predpokladu splnenia všetkých odkladacích podmienok uvedených v tomto bode 9.14 zaväzuje poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť k výmazu príslušnej časti Zabezpečenia Nehnutelnosti z Katastra. Agent pre zabezpečenie bude pri výmene Nehnutelností postupovať vždy bez zbytočného odkladu (najneskôr však do 10 (slovom desať) Pracovných dní) po doručení príslušnej žiadosti Emitenta a predloženia dokladov hodnoverne preukazujúcich splnenie odkladacích podmienok.

Náklady na výmenu Nehnutelností podľa tohto bodu 9.14 neznašajú Majitelia Dlhopisov.

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

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

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

9.16 **Zmeny Zabezpečenia Nehnutelnosťami v osobitných prípadoch**

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

- (a) uvoľnenie zo Zabezpečenia Nehnutelnosťami ktorejkoľvek časti Nehnutelností v hodnote, ktorá podľa posledného dostupného Ocenenia Nehnutelností podľa bodov 9.5, 9.14(f) alebo 11.1 presahuje hodnotu premennej N vo výpočte ukazovateľa LTV podľa bodu 11.1 potrebnej na dosiahnutie požadovanej hodnoty ukazovateľa LTV;
- (b) uvoľnenie zo Zabezpečenia Nehnutelnosťami ktorejkoľvek časti Nehnutelností v hodnote (určenej podľa posledného dostupného Ocenenia Nehnutelností podľa bodov 9.5, 9.14(f) alebo 11.1), ktorú Emitent nahradil zložením príslušnej sumy Hotovosti na LTV účet;
- (c) zmenu Nehnutelností alebo ich častí vrátane rozdelenia pozemkov tvoriacich Nehnutelnosti, ak je takáto zmena potrebná alebo obvyklá vo vzťahu k Developerskému procesu na Nehnutelnostiach a nespôsobí zánik záložného práva zriadeného vo vzťahu k tejto Nehnutelnosti, vrátane jej častí; pričom pre odstránenie pochybností platí, že zmeny podľa tohto bodu 9.16(c) môže Emitent alebo Záložca vykonať aj bez súčinnosti Agenta pre zabezpečenie, pokiaľ je to možné podľa ustanovení príslušných právnych predpisov a príslušnej Záložnej zmluvy; alebo
- (d) prevod Nehnutelností na inú osobu zo Skupiny CORWIN, ak sa nadobúdateľ Nehnutelnosti najneskôr súčasne s účinnosťou prevodu stane stranou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a príslušnej Záložnej zmluvy; v takom prípade sa nadobúdateľ Nehnutelnosti bude na účely Podmienok považovať za Záložcu a budú sa na neho vzťahovať všetky práva a povinnosti Záložcu upravené v Podmienkach.

Podrobnosti o povinnostiach Agenta pre zabezpečenie pri zmene Zabezpečenia Nehnutelnosťami stanoví Zmluva s agentom pre zabezpečenie, pričom Agent pre zabezpečenie bude pri zmene Zabezpečenia Nehnutelnosťami postupovať bez zbytočného odkladu na základe žiadosti Emitenta a predloženia dokladov hodnoverne preukazujúcich splnenie podmienok pre vykonanie zmeny. V prípade vykonania úkonov podľa tohto bodu 9.16 Agent pre zabezpečenie bez zbytočného odkladu najmä doručí Záložcovi príslušné súhlasy, uzavrie dodatok k Záložnej zmluve, vystaví a doručí vzdanie sa príslušného Zabezpečenia Nehnutelnosťami, ktoré boli nahradené Náhradnými Nehnutelnosťami alebo potvrdenie o zániku príslušného Zabezpečenia Nehnutelnosťami. V prípadoch, keď v zmysle ustanovení Podmienok je možné uskutočniť výmaz Zabezpečenia Nehnutelnosťami vo vzťahu k určitej Nehnutelnosti, Agent pre zabezpečenie bez zbytočného odkladu poskytne súčinnosť potrebnú k výmazu Zabezpečenia Nehnutelnosťami k tejto Nehnutelnosti z Katastra.

Náklady na zmeny Zabezpečenia Nehnutelnosťami podľa tohto bodu 9.16 neznášajú Majitelia Dlhopisov.

9.17 Uplatnenie nárokov v insolvenčnom konaní

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

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

Ak Agent pre zabezpečenie v konkurze, reštrukturalizácii alebo obdobnom konaní ohľadom Emitenta alebo Záložcu obdrží akúkoľvek čiastku určenú na rozdelenie veriteľom Emitenta z Dlhopisov, má právo ponechať si z nej čiastku zodpovedajúcu jeho nákladom a odmene podľa bodu 9.12. Zostávajúcu čiastku rozdelí pomerne medzi Majiteľov Dlhopisov s výnimkou tých Majiteľov Dlhopisov, ktorí sú veriteľmi podriadených pohľadávok.

9.18 Agent pre zabezpečenie

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

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

9.19 Konflikt záujmov Agentu pre zabezpečenie

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

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

9.20 Zodpovednosť Agentu pre zabezpečenie

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

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

pre zabezpečenie tak, ako sú uvedené v Podmienkach, v súlade s príslušnými ustanoveniami o zmluvách uzatvorených v prospech tretích osôb podľa Občianskeho zákonníka a príslušnými ustanoveniami Zákona o dlhopisoch.

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

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

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

9.21 **Oprávnenia Agentu pre zabezpečenie**

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

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

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

9.22 **Zmena Agentu pre zabezpečenie**

(a) Vzdanie sa funkcie Agentom pre zabezpečenie

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

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

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

(b) Výmena Agenta pre zabezpečenie Emitentom

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

10. Negatívne záväzky

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

10.1 Negatívne záväzky vo vzťahu k financovaniu a zaťaženiu Emitenta

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

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

- (a) záväzky z Dlhopisov;
- (b) záväzkov zriadiť záložné právo na určitý nehnuteľný majetok vo vlastníctve Záložcu, ktorý nebude predmetom záložného práva podľa Podmienok, avšak povinnosť jeho založenia môže Emitentovi vyplývať z príslušnej zmluvy, ktorú môže po Dátume emisie podpísať s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len **Mesto Bratislava**); a
- (c) záväzky zaplatiť istinu a príslušenstvo vyplývajúce z (i) dlhového financovania, ktoré bude poskytnuté Emitentovi veriteľmi, maximálne však do výšky 1 000 000 EUR (slovom jeden milión eur) alebo (ii) akékoľvek financovanie od spoločností zo Skupiny CORWIN súvisiace s bodom 9.5(ii) vyššie.

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

A. dlhové financovanie je poskytnuté:

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

alebo

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

- (i) bolo dlhové financovanie poskytnuté v súvislosti s bodom 10.1A.(i) a pominú dôvody pre dlhové financovanie;
- (ii) predčasná splatnosť dlhového financovania nevyvolá Hrozbu prípadu neplnenia; a

- (iii) bolo dlhové financovanie poskytnuté v súvislosti s bodom 10.1A.(iii) vyššie a boli splnené podmienky pre uvoľnenie Hotovosti na LTV účte v zmysle Podmienok; a

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

Skupina CORWIN znamená Ručiteľa a akúkoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel 50 a viac % (slovom päťdesiat a viac percent) na základnom imaní alebo na hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby. Pod Skupinu CORWIN nespadá/nespadajú (jednotlivo alebo spoločne) vlastník/vlastníci Ručiteľa.

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

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

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

10.3 **Zakázané platby**

Emitent (a) priamo ani nepriamo nevykoná žiadnu platbu v súvislosti so splatením, nadobudnutím alebo umorením akýchkoľvek Záväzkov; (b) nenavrhne uznesenie o rozdelení alebo vyplatení dividend, inej obdobnej výplaty alebo akejkoľvek inej platby (alebo úroku z nevyplatenej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta, ani nerozdelí alebo nevyplatí dividendu, inú obdobnú výplatu alebo akúkoľvek inú platbu (alebo úrok z nevyplatenej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta (respektíve akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v Emitentovi). Pre vylúčenie pochybností, nič v tomto bode 10.3 neobmedzuje Emitenta vykonať úhrady osobám v Skupine CORWIN, ktoré nie sú zakázané podľa iných ustanovení bodu 10. a súvisia s Dlhopismi alebo bežnou obchodnou činnosťou Emitenta.

10.4 **Obmedzenie premien**

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

10.5 **Činnosť Emitenta**

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

11. **Ďalšie záväzky Emitenta**

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

11.1 **Ukazovateľ LTV**

Finančný ukazovateľ LTV nesmie byť vyšší ako 70 % (slovom sedemdesiat percent).

Ukazovateľ LTV je definovaný ako:

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

kde:

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

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

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

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

Ďalšie hodnotenie ukazovateľa LTV bude prvýkrát vykonané Agentom pre zabezpečenie k 30. júnu 2026 a následne na ročnej báze vždy k 30. júnu každého kalendárneho roka až do Dátumu konečnej splatnosti. Každé hodnotenie ukazovateľa LTV bude vykonané na základe aktuálneho ocenenia trhovej hodnoty Nehnuteľností k 31. decembru príslušného roka, pričom posudok (posudky) o ocenení bude Agentovi pre zabezpečenie Emitentom doručený najneskôr v lehote 5 (slovom päť) Pracovných dní pred plánovaným hodnotením ukazovateľa LTV Agentom pre zabezpečenie podľa predchádzajúcej vety a akákoľvek Budúca stavba bude oceňovaná ako súčasť Nehnuteľností až po uzavretí Záložnej zmluvy vo vzťahu k tejto Budúcej stavbe. Ocenenie sa vykoná jednou zo spoločností patriacich do skupiny iO Partners, CBRE, Cushman & Wakefield, Savills alebo Colliers alebo ich nástupcov, v každom prípade určenou po dohode medzi Emitentom a Agentom pre zabezpečenie. Ak nedôjde k dohode, oceňujúcu spoločnosť určí Agent pre zabezpečenie. Náklady ocenenia znáša Emitent. Ocenenie bude vždy vykonané v mene euro.

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

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

- (a) zabezpečiť zriadenie záložného práva na ďalšie nehnuteľnosti vo vlastníctve existujúceho alebo nového Záložcu, pričom vo vzťahu k zakladaným nehnuteľnostiam musia byť primerane splnené podmienky podľa bodov 9.14(c) až 9.14(g);
- (b) zabezpečiť vloženie sumy Hotovosti na LTV účet; alebo
- (c) vykonať kombináciu úkonov podľa bodov (a) a (b);

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

Dispozícia s Hotovosťou na LTV účte vo výške potrebnej na splnenie ukazovateľa LTV bude obmedzená na platby v súvislosti s Dlhopismi. Ak ukazovateľ LTV nepresahuje 70 % (slovom sedemdesiat percent) aj bez započítania celej alebo časti sumy Hotovosti, Agent pre zabezpečenie na písomnú žiadosť Emitenta bez zbytočného odkladu uvoľní akúkoľvek prebytočnú Hotovosť vloženú na LTV účte.

11.2 Informačná povinnosť Emitenta

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

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

11.3 Informačná povinnosť Ručiteľa

Emitent zabezpečí, že Ručiteľ (a) bude prostredníctvom Emitenta informovať Administrátora a Majiteľov Dlhopisov o výskyte akejkoľvek významnej zmeny vo finančnej situácii Ručiteľa, ktorá by mohla mať negatívny vplyv na plnenie záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov a/alebo Ručiteľského vyhlásenia, a to najneskôr do 5 (slovom piatich) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o takejto skutočnosti dozvedel alebo mohol dozvedieť konajúc s odbornou starostlivosťou; (b) bude zverejňovať na webovom sídle Emitenta nasledovné dokumenty a informácie: (i) Ročná auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa zostavená v súlade s IFRS, a to najneskôr do 6 (slovom šiestich) mesiacov po skončení príslušného účtovného roka (počínajúc rokom 2025) a (ii) Informácia o predaji, nákupe, prevode alebo obdobnom nakladaní s ktorýmkoľvek aktívom ktoréhokoľvek člena Skupiny CORWIN, ktoré prevyšuje 20,0 mil. EUR (slovom dvadsať miliónov eur) a to najneskôr do 30 (slovom tridsiatich) dní odo dňa, kedy takáto skutočnosť nastala; a (c) bude zverejňovať na webovom sídle Emitenta akékoľvek regulované informácie v lehotách stanovených právnymi predpismi.

12. Úrokový výnos

12.1 Spôsob úročenia, Úrokové obdobie

Dlhopisy budú úročené pevným úrokovým výnosom vo výške 5,20 % p. a. (ďalej len **Úroková sadzba**).

Úrokové výnosy budú vyplácané ročne späť, vždy k 29. novembru každého roka (ďalej každý ako **Dátum výplaty úrokových výnosov**). Prvým Dátumom výplaty úrokových výnosov bude 29. november 2025 (prvý krátky kupón).

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

12.2 Koniec úročenia

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

12.3 Konvencia pre výpočet úrokového výnosu

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

12.4 Stanovenie úrokového výnosu a zaokrúhľovanie

Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za obdobie kratšie ako jeden rok sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu a Úrokovej sadzby a príslušného zlomku dní vypočítaného podľa konvencie pre výpočet úrokového výnosu uvedenej v bode 12.3. Čiastka príslušného výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu vypočítaná podľa tohto bodu 12.4 bude matematicky zaokrúhľená na sedem desatinných miest, pričom konečná suma, ktorá sa má zaplatiť príslušnému Majiteľovi Dlhopisov, sa zaokrúhľuje na dve desatinné miesta matematicky.

13. Splatenie a odkúpenie

13.1 Konečná splatnosť

Celková menovitá hodnota Dlhopisov bude splatná jednorazovo 29. novembra 2029 (ďalej len **Dátum konečnej splatnosti**).

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

13.2 Predčasné splatenie Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

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

13.3 Odkúpenie Dlhopisov

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

13.4 Zánik Dlhopisov

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

13.5 Domnienka splatenia

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

14. Platobné podmienky

14.1 Mena platieb

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

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

14.2 Dátum výplaty

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

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

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

14.3 Určenie práva na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi

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

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

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

14.4 **Vykonávanie platieb**

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

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

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

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

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

Emitent ani Administrátor nie sú zodpovední za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobenej tým, že (a) Oprávnená osoba včas nedodala riadny Pokyn alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované od nej v tomto bode 14.4, (b) takýto Pokyn, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé alebo (c) takéto oneskorenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol Emitent alebo Administrátor ovplyvniť. Oprávnenej osobe v takomto prípade nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok či úrok za takto spôsobený časový odklad príslušnej platby.

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

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

Z platieb pri splatení Menovitej hodnoty Dlhopisu a výplaty výnosov z Dlhopisu sa budú vykonávať zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ktoré budú k Dátumu výplaty vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky alebo inej príslušnej jurisdikcie. Ak budú akékoľvek také zrážky vyžadované právnymi predpismi účinnými k Dátumu výplaty, Emitent nie je povinný uhradiť Majiteľom Dlhopisov žiadne dodatočné sumy z titulu náhrady za také zrážky alebo odpočty.

16. Predčasná splatnosť Dlhopisov v Prípade neplnenia záväzkov

16.1 Prípady neplnenia záväzkov

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

- (a) Neplatenie
Emitent neuhradí akúkoľvek platbu splatnú Majiteľom Dlhopisov v súvislosti s Dlhopismi v deň jej splatnosti a takéto neplnenie povinnosti pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní.
- (b) Porušenie ostatných záväzkov
Emitent, Ručiteľ alebo Záložca poruší alebo nesplní akýkoľvek svoj iný záväzok (iný ako je uvedený v bode 16.1 (a) vyššie) v súvislosti s Dlhopismi a/alebo Zabezpečením (vrátane záväzkov a vyhlásení zo Zmluvy s agentom pre zabezpečenie alebo Záložnej zmluvy alebo Ručiteľského vyhlásenia, s výnimkou akýchkoľvek vedľajších dojednaní) a takéto porušenie alebo neplnenie zostane nenapravené dlhšie ako 60 (slovom šesťdesiat) dní odo dňa, kedy Agent pre zabezpečenie (vo vzťahu k záväzkom zo Zmluvy s agentom pre zabezpečenie alebo Záložnej zmluvy) alebo Administrátor alebo Majiteľ Dlhopisov (každý vo vzťahu k akýmkoľvek iným záväzkom) na to písomne upozorní Emitenta.
- (c) Neplnenie iných peňažných záväzkov (cross-default) Emitenta
Akýkoľvek dlh Emitenta, ktorý v súhrne dosiahne aspoň 2 000 000 EUR (slovom dva milióny eur) alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene (i) sa stane predčasne splatným pred dňom pôvodnej splatnosti z dôvodu porušenia povinnosti Emitentom a (ii) nie je uhradený v okamihu, keď sa stane splatným, a takéto omeškanie pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní.
- (d) Neplnenie iných peňažných záväzkov (cross-default) Ručiteľa
Akýkoľvek dlh Ručiteľa, ktorý v súhrne dosiahne aspoň 5 000 000 EUR (slovom päť milión eur) alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene (i) sa stane predčasne splatným pred dňom pôvodnej splatnosti z dôvodu porušenia povinnosti Ručiteľom a (ii) nie je uhradený v okamihu, keď sa stane splatným, a takéto omeškanie pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní.
- (e) Neplnenie iných peňažných záväzkov (cross-default) Skupiny CORWIN
Akýkoľvek dlh spoločnosti zo Skupiny CORWIN (okrem Emitenta a Ručiteľa), ktorý v súhrne dosiahne aspoň 7 500 000 EUR (slovom sedem miliónov päťsto tisíc eur) alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene (i) sa stane predčasne splatným pred dňom pôvodnej splatnosti z dôvodu porušenia povinnosti spoločnosti zo Skupiny CORWIN a (ii) nie je uhradený v okamihu, keď sa stane splatným, a takéto omeškanie pretrváva dlhšie ako 20 (slovom dvadsať) Pracovných dní.
- (f) Platobná neschopnosť
 - (i) Emitent, Ručiteľ alebo ktorýkoľvek Záložca podá návrh na vyhlásenie konkurzu alebo povolenie reštrukturalizácie alebo obdobné konanie (ďalej len **Insolvenčný návrh**), účelom ktorého je kolektívne alebo postupné uspokojenie veriteľov podľa príslušných právnych predpisov;
 - (ii) na majetok Emitenta, Ručiteľa alebo ktoréhokoľvek Záložcu je príslušným orgánom vyhlásený konkurz, povolená reštrukturalizácia alebo začaté iné obdobné konanie;
 - (iii) Insolvenčný návrh je príslušným orgánom zamietnutý z toho dôvodu, že Emitentov, Ručiteľov alebo Záložcov majetok by nekryl ani náklady a výdavky spojené s konaním; alebo
 - (iv) Emitent, Ručiteľ alebo ktorýkoľvek Záložca navrhne alebo uzavrie dohodu o odklade, o zostavení časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých svojich dlhov z dôvodu, že ich nie je schopný uhradiť v čase ich splatnosti,

pričom len vo vzťahu k Záložcovi platí, že Emitent takéto porušenie môže napraviť sám alebo prostredníctvom Ručiteľa alebo prostredníctvom iných osôb zo Skupiny CORWIN v lehote 30 (slovom tridsiatich) Pracovných dní zložením čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej

hodnote Nehnuteľností vo vlastníctve dotknutého Záložcu (pričom vo vzťahu k oceneniu takýchto Nehnuteľností sa pre tieto účely analogicky použije ustanovenie bodu 9.14(f)).

(g) Likvidácia

Je vydané právoplatné rozhodnutie orgánu príslušnej jurisdikcie (štátu) alebo prijaté rozhodnutie príslušného orgánu Emitenta, Ručiteľa alebo ktoréhokoľvek Záložcu o jeho zrušení s likvidáciou, pričom len vo vzťahu k Záložcovi platí, že Emitent takéto porušenie môže napraviť sám alebo prostredníctvom iných osôb zo Skupiny CORWIN v lehote 30 (slovom tridsiatich) Pracovných dní zložením čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote Nehnuteľností vo vlastníctve dotknutého Záložcu (pričom vo vzťahu k oceneniu takýchto Nehnuteľností sa pre tieto účely analogicky použije ustanovenie bodu 9.14(f)).

(h) Zmena ovládania

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

(i) Ukončenie alebo zmena podnikania

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

(j) Súdne a iné rozhodnutia

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

(k) Vykonávacie konanie

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

(ii) Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, výkonu rozhodnutia alebo exekúcii, resp. inému podobnému právnemu konaniu na akúkoľvek z Nehnuteľností a nedôjde k jeho zastaveniu do 60 (slovom šesťdesiatich) Pracovných dní alebo Emitent v tejto lehote nezabezpečí zloženie čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote Nehnuteľností alebo ich časti, ktorá je postihnutá takým konaním (pričom vo vzťahu k oceneniu takýchto Nehnuteľností sa pre tieto účely analogicky použije ustanovenie bodu 9.14(f)) alebo nezriadi záložné právo na Náhradné Nehnuteľnosti v zodpovedajúcej hodnote, pričom bod 9.14 sa použije primerane.

(l) Protiprávnosť

Záväzky z Dlhopisov prestanú byť plne alebo čiastočne právne vymáhateľné alebo sa dostanú do rozporu s platnými právnymi predpismi alebo sa pre Emitenta stane protiprávnym plniť akúkoľvek svoju významnú povinnosť podľa Podmienok alebo v súvislosti Dlhopismi. Prípado m neplnenia záväzkov nie je potenciálne obmedzenie vymožitelnosti nárokov voči Emitentovi v prípade vstupu Emitenta do krízy v zmysle ustanovení § 67g a § 67h Obchodného zákonníka.

(m) Koniec obchodovania

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

(n) Nezriadenie či ukončenie Zabezpečenia

(i) Akékoľvek Zabezpečenie alebo akákoľvek jeho časť nebude zriadená v požadovanej lehote, alebo zanikne alebo prestane byť kedykoľvek z akéhokoľvek dôvodu platná a účinná a Emitent alebo Záložca uvedenú skutočnosť nenapraví v lehote 60 (slovom šesťdesiat) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o uvedenej skutočnosti dozvedel alebo kedy ho na uvedenú skutočnosť upozornil Agent pre zabezpečenie (čo nastane skôr), pričom náprava zahŕňa aj zloženie čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote chýbajúceho Zabezpečenia alebo zriadenie záložného práva na Náhradné Nehnuteľnosti v zodpovedajúcej hodnote, pri ktorom sa bod 9.14 použije primerane. Zmena Zabezpečenia vykonaná v súlade s Podmienkami nepredstavuje Prípád neplnenia záväzkov;

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

(iii) okrem Povolených tiarch budú Nehnuteľnosti alebo ich časť zaťažené v prospech inej osoby ako Agentu pre zabezpečenie a Emitent alebo Záložca uvedenú skutočnosť nenapraví v lehote 30 (slovom tridsať) Pracovných dní odo dňa, kedy sa o uvedenej skutočnosti dozvedel alebo kedy ho na uvedenú skutočnosť upozornil Agent pre zabezpečenie (čo nastane skôr), pričom náprava zahŕňa aj zloženie čiastky Hotovosti na LTV účet zodpovedajúcej hodnote nepovolene zaťažených Nehnuteľností alebo ich časti alebo zriadenie záložného práva na Náhradné Nehnuteľnosti v zodpovedajúcej hodnote, pri ktorom sa bod 9.14 použije primerane.

(o) Neplnenie limitu financovania tretích osôb

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

(p) Neplnenie podmienok LTV účtu

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

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

16.2 Vylúčenie opakovania

Majiteľ Dlhopisov nemá právo požiadať o zvolanie Schôdze, ak ide o taký Prípád neplnenia záväzkov, vo vzťahu ku ktorému Schôdza už v minulosti bola zvolaná a buď neprijala uznesenie o predčasnej splatnosti alebo stanovila dodatočnú lehotu pre splnenie povinnosti Emitenta, a táto lehota ešte neuplynula.

16.3 **Predčasná splatnosť Dlhopisov**

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

16.4 **Ďalšie podmienky predčasného splatenia Dlhopisov**

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

17. **Premlčanie**

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

18. **Administrátor a Kótačný agent**

18.1 **Administrátor**

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

18.2 **Určená prevádzkareň Administrátora**

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

Slovenská sporiteľňa, a.s.

Tomášikova 48

832 37 Bratislava

Slovenská republika

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

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

18.4 **Vzťah Administrátora k Majiteľom Dlhopisov**

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

18.5 **Kotačný agent**

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

18.6 **Zmeny a vzdanie sa nárokov**

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

19. **Zmeny Podmienok**

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

20. **Schôdza majiteľov Dlhopisov**

20.1 **Iniciovanie zvolania Schôdze**

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

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

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

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

20.2 **Zvolanie Schôdze**

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

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

20.3 Oznámenie o zvolaní Schôdze

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

Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:

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

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

20.4 Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej

- (a) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze

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

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

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

- (b) Hlasovacie právo

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

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

(c) Účasť ďalších osôb na Schôdzi a súčinnosť Emitenta

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

20.5 **Priebeh a rozhodovanie Schôdze**

(a) Uznášaniaschopnosť

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

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

(b) Predseda Schôdze

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

(c) Rozhodovanie Schôdze

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(d) Odloženie Schôdze

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

(e) Zápisnica z rokovania Schôdze

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

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

21. Oznámenia

Akékoľvek oznámenie, zverejnenie alebo komunikácia zo strany Emitenta, Ručiteľa alebo Agenta pre zabezpečenie adresované Majiteľom Dlhopisov v súvislosti s Dlhopismi budú uverejnené na webovom sídle Emitenta alebo v periodickej tlači v Slovenskej republike s celoštátnou pôsobnosťou. Spôsob uverejnenia podľa predchádzajúcej vety určí osoba, ktorá bude zabezpečovať príslušné oznámenie, zverejnenie alebo komunikáciu. Ak právne predpisy alebo Podmienky požadujú aj uverejnenie iným spôsobom, bude takéto oznámenie považované za platne uverejnené jeho uverejnením predpísaným spôsobom. Ak bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takéhoto oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia. Dátum uverejnenia sa zároveň považuje za deň doručenia oznámenia Majiteľom Dlhopisov. Náklady uverejnenia podľa tohto bodu 21. znáša Emitent.

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

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

CC Fi s.r.o.

Mýtna 48

811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto

Slovenská republika

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

22. Rozhodné právo a rozhodovanie sporov

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

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

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

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

12. PODMIENKY PONUKY

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

Ponuka potrvá odo dňa 7. mája 2025 a skončí dňa 28. mája 2025 (ďalej len **Dátum ukončenia ponuky**). Emitent si vyhradzuje právo ukončiť ponuku aj pred Dátumom ukončenia ponuky, a to v prípade, ak bude celková menovitá hodnota emisie investormi upísaná v celom objeme. Ak k Dátumu ukončenia ponuky nebude upísaný celkový objem emisie, Emitent si vyhradzuje právo (i) predĺžiť ponuku do 31. decembra 2025 (ďalej len **Dátum ukončenia predĺženej ponuky**) alebo (ii) ponuku ukončiť.

Predpokladaná lehota vydávania a zápisu Dlhopisov (i) na účty prvých Majiteľov Dlhopisov vedené Centrálnym depozitárom alebo (ii) na účty prvých Majiteľov Dlhopisov vedené príslušnými členmi Centrálného depozitára, alebo (iii) na držiteľské účty osôb, ktoré evidujú prvých Majiteľov Dlhopisov, bude (A) pre prípad objednávok zadaných do 28. mája 2025 najneskôr jeden týždeň odo dňa Dátumu ukončenia ponuky alebo (B) pre prípad objednávok zadaných od 29. mája 2025 do 31. decembra 2025 priebežne v závislosti od dátumu zadania príslušných objednávok, pričom sa predpokladá, že k tomu dôjde najneskôr do dvoch týždňov od dátumu zadania príslušných objednávok, najneskôr však jeden mesiac odo dňa Dátumu ukončenia predĺženej ponuky, v prípade, že Emitent využije svoje oprávnenie predĺžiť ponuku do 31. decembra 2025. Dlhopisy budú pripísané na príslušné účty Majiteľov Dlhopisov na základe pokynu Vedúceho manažéra bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu a splnení ostatných podmienok Vedúceho manažéra. Výsledky vydania a ponuky Dlhopisov budú uverejnené na verejne dostupnom mieste v sídle Emitenta v deň nasledujúci po skončení vydávania Dlhopisov.

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

Emitent si vyhradzuje právo odmietnuť všetky ponuky a Dlhopisy nevydať, ak celková výška objednávok investorov do Dátumu ukončenia Ponuky nedosiahne aspoň 10 mil. EUR. Emitent je oprávnený uplatniť toto právo najneskôr do Dátumu ukončenia Ponuky a zverejniť oznámenie o tejto skutočnosti v daný deň na svojom webovom sídle a bez zbytočného odkladu prostredníctvom Administrátora zabezpečiť zverejnenie v Určenej prevádzkarni.

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

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

Výnos do splatnosti pre investora (po započítaní poplatkov): 4,939 % p. a.

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

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

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

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

13. DODATOČNÉ INFORMÁCIE

13.1 PORADCA V SÚVISLOSTI S VYDANÍM DLHOPISOV

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

14. ZÁKLADNÝ POPIS ZDAŇOVANIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

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

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

14.1 DAŇ Z PRÍJMU Z VÝNOSOV (ÚROKOVÝ PRÍJEM)

Podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov:

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

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

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

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

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

14.2 DAŇ Z PRÍJMU Z PREDAJA

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

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

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

14.3 ODVODY Z VÝNOSOV Z DLHOPISOV

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

15. PRÍLOHA

15.1 ZNENIE RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Uvádza sa záväzné znenie Ručiteľského vyhlásenia:

RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE
vo vzťahu k CC Fi s.r.o. ako emitentovi dlhopisov s pevným úrokovým výnosom 5,20 % p. a.
s celkovou menovitou hodnotou emisie do 23 000 000 EUR splatných v roku 2029
ISIN: SK4000027181

Vzhľadom na to, že:

- (A) Spoločnosť **CC Fi s.r.o.**, so sídlom Mýtna 48, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 53 961 064, LEI: 097900CAKA0000243251, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 154553/B (ďalej len **Emitent**), má v úmysle vydať dlhopisy v zaknihovanej podobe a forme na doručiteľa s pevnou úrokovou sadzbou 5,20 % p. a., splatnosťou v roku 2029, s menovitou hodnotou každého dlhopisu 1 000 EUR, s celkovou menovitou hodnotou dlhopisov do 23 000 000 EUR, ISIN: SK4000027181 (ďalej len **Dlhopisy**). V súvislosti s verejnou ponukou Dlhopisov bol vyhotovený prospekt zo dňa 4. apríla 2025 (ďalej len **Prospekt**), ktorý podlieha schváleniu Národnej banky Slovenska;
- (B) Spoločnosť **CORWIN j. s. a.**, so sídlom Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 53 317 556, LEI: 097900CAKA0000002497, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka číslo: 121/B (ďalej len **Ručiteľ**), je ovládajúcou osobou Emitenta a je aj v záujme Ručiteľa, aby boli Dlhopisy riadne vydané a záväzky z nich plnené;
- (C) Ručiteľ chce zabezpečiť záväzky Emitenta z Dlhopisov prostredníctvom ručiteľského vyhlásenia, ktoré je ďalej špecifikované nižšie (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**); a
- (D) Pojmy a výrazy, ktoré začínajú veľkým písmenom a ktoré sú použité, ale nie sú definované v tomto Ručiteľskom vyhlásení, majú, pokiaľ nie je v tomto Ručiteľskom vyhlásení uvedené inak, význam uvedený v Prospekte.

1. RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE RUČITEĽA

- 1.1 Ručiteľ sa týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi Dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 20 (dvadsať) Pracovných dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa Dlhopisov zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta.
- 1.2 Pre účely tohto Ručiteľského vyhlásenia sa za **Zabezpečené záväzky** považujú:
 - (i) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a výnos Dlhopisov, akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatnosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti povinností a/alebo záväzkov z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu),
 - (ii) pričom Zabezpečené záväzky vyplývajúce z každého jednotlivého Dlhopisu budú obmedzené do výšky 1,5-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu.
- 1.3 Celková povinnosť Ručiteľa plniť na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia je obmedzená do celkovej maximálnej sumy 34 500 000 EUR (slovom tridsaťštyri miliónov päťstotisíc eur).

2. STATUS RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Záväzky Ručiteľa vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a nezabezpečené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými,

nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

3. PROSPEKT

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

4. PLATBY

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

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

5. VYHLÁSENIA

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

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

6. PLATNOSŤ A ÚČINNOSŤ RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

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

7. ROZHODNÉ PRÁVO

Toto Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad sa riadia slovenským právom.

8. RIEŠENIE SPOROV

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

9. ČIASŤOČNÁ NEPLATNOSŤ

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

Toto Ručiteľské vyhlásenie je vyhotovené v slovenskom jazyku.

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

V Bratislave, dňa 4. apríla 2025

CORWIN j. s. a.

Meno: Ing. Marián Hlavačka
Funkcia: predseda predstavenstva

Meno: Ing. Róbert Mitterpach, MBA
Funkcia: člen predstavenstva

Kópia tohto Ručiteľského vyhlásenia tvorí prílohu Prospektu.

Emitent s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho.

V Bratislave, dňa 4. apríla 2025

CC Fi s.r.o.

Meno: Ing. Róbert Mitterpach, MBA
Funkcia: konateľ

Meno: JUDr. Marek Kunderát
Funkcia: konateľ

EMITENT

CC Fi s.r.o.
Mýtna 48
811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto
Slovenská republika

RUČITEĽ

CORWIN j. s. a.
Námestie Mateja Korvína 1
811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto
Slovenská republika

ZÁLOŽCA

CC LAMBDA, s.r.o.
Mýtna 48
811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto
Slovenská republika

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

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

TRANSAKČNÝ PRÁVNÝ PORADCA

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

AUDÍTOR EMITENTA

Audit team, spol. s r.o.
Hattalova 12
831 03 Bratislava
Slovenská republika

AUDÍTOR RUČITEĽA

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Žižkova 9
811 02 Bratislava
Slovenská republika