

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

Vzhľadom na to, že:

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

1. RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE RUČITEĽA

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

2. STATUS RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Záväzky Ručiteľa vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a nezabezpečené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

3. PROSPEKT

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

4. PLATBY

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

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

5. VYHLÁSENIA

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

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

6. PLATNOSŤ A ÚČINNOSŤ RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

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

7. ROZHODNÉ PRÁVO

Toto Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad sa riadia slovenským právom.

8. RIEŠENIE SPOROV

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

9. ČIASTOČNÁ NEPLATNOSŤ

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

Toto Ručiteľské vyhlásenie je vyhotovené v slovenskom jazyku.

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

V Bratislave, dňa 27. augusta 2025

Immocap, a.s.



Meno: Ing. Martin Šramko
Funkcia: predseda predstavenstva



Meno: Michaela Ikrényi Lazarová
Funkcia: podpredseda predstavenstva

Kópia tohto Ručiteľského vyhlásenia tvorí prílohu Prospektu.

Emitent s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho.

V Bratislave, dňa 27. augusta 2025

Immocap Finance I s. r. o.



Meno: Ing. Martin Šramko
Funkcia: konateľ



Meno: Michaela Ikrényi Lazarová
Funkcia: konateľka