VALUATION REPORT

Infra Services Property
Hraničná 8, 10
821 05 Bratislava
Slovakia

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.

Date of Valuation: 12 May 2020

CBRE

Legal Notice and Disclaimer

This valuation report (the "Report") has been prepared by CBRE, s.r.o. ("CBRE") exclusively for Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., (the "Client") in accordance with the terms of engagement entered into between CBRE and the client dated 11th May 2020 ("the Instruction"). The Report is confidential to the Client and any other Addressees named herein and the Client and the Addressees may not disclose the Report unless expressly permitted to do so under the Instruction.

Where CBRE has expressly agreed (by way of a reliance letter) that persons other than the Client or the Addressees can rely upon the Report (a "Relying Party" or "Relying Parties") then CBRE shall have no greater liability to any Relying Party than it would have if such party had been named as a joint client under the Instruction.

CBRE's maximum aggregate liability to the Client, Addressees and to any Relying Parties howsoever arising under, in connection with or pursuant to this Report and/or the Instruction together, whether in contract, tort, negligence or otherwise shall not exceed the lower of:

(i) 25% of the value of a single property , or, in the case of a claim relating to multiple properties [25]% of the aggregated value of the properties to which the claim relates (such value being as at the Valuation Date and on the basis identified in the Instruction or, if no basis is expressed, Market Value as defined by the RICS); or

(ii) € 20 million [Twenty Million Euro].

Subject to the terms of the Instruction, CBRE shall not be liable for any indirect, special or consequential loss or damage howsoever caused, whether in contract, tort, negligence or otherwise, arising from or in connection with this Report. Nothing in this Report shall exclude liability which cannot be excluded by law.

If you are neither the Client, an Addressee nor a Relying Party then you are viewing this Report on a non-reliance basis and for informational purposes only. You may not rely on the Report for any purpose whatsoever and CBRE shall not be liable for any loss or damage you may suffer (whether direct, indirect or consequential) as a result of unauthorised use of or reliance on this Report. CBRE gives no undertaking to provide any additional information or correct any inaccuracies in the Report.

If another CBRE Group entity contributes to the preparation of the Report, that entity may co-sign the Report purely to confirm its role as contributor. The Client, Relying Party or any other Addressees named herein acknowledge that no duty of care, whether existing under the Instruction or under the Report, shall extend to such CBRE Group entity and the Client, Relying Party or any other Addressees named herein hereby waive any right or recourse against such CBRE Group entity whether arising in contract, tort, negligence or otherwise. CBRE shall remain solely liable to the client in accordance with the terms of the Instruction.

None of the information in this Report constitutes advice as to the merits of entering into any form of transaction.

If you do not understand this legal notice then it is recommended that you seek independent legal advice.

TABLE OF CONTENTS

1 EXECUTIVE SUMMARY

2 VALUATION REPORT

3 PROPERTY REPORT

PROPERTY DETAILS

LEGAL CONSIDERATIONS

VALUATION CONSIDERATIONS

OPINION OF VALUE

4 MARKET COMMENTARY

5 APPENDICES

A – LOCATION PLANS

B – PHOTOGRAPHS

C – CADASTRAL EXTRACT

D – VALUATION PRINTOUT

E – STANDARD TERMS OF BUSINESS

The contents of this Report may only be relied upon by:

(i) Addressees of the Report; or

(ii) Parties who have received prior written consent from CBRE in the form of a reliance letter.

This Report is to be read and construed in its entirety and reliance on this Report is strictly subject to the disclaimers and limitations on liability on the page 2. Please review this information prior to acting in reliance on the contents of this Report. If you do not understand this information, we recommend you seek independent legal counsel.

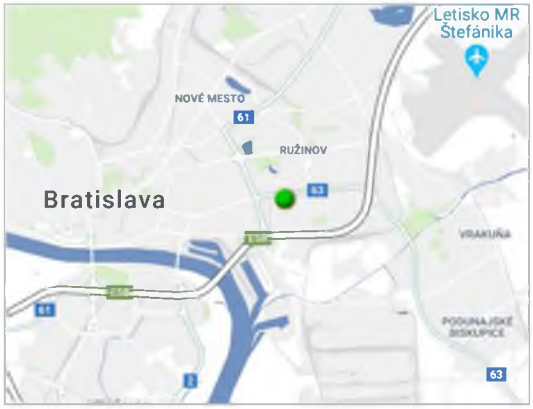
CBRE

1

EXECUTIVE SUMMARY

CBRE

EXECUTIVE SUMMARY



The Property

Address: Infra Services Property
Hraničná 8, 10
821 05 Bratislava
Slovakia

Main Use: Mixed-use property with office, storage and light production use.

Description

The subject Property represents a mixed-use areal completed in 1970s and partially refurbished in 2012. It comprises five low rise buildings connected with courtyard serving as parking and manipulation area. The Property offers approx. 2,104 sq m of total gross lettable area comprising office areas, social areas, storages and light production areas.

Tenure

The Property is held Freehold.

Tenancies and Covenant Strengths

The Property is owner-occupied and therefore does not generate any income as at the valuation date.

Market Value of the Property

€1,470,000 (One Million Four Hundred and Seventy Thousand Euros)

Allowing for purchasers' costs of 3.00%.

Yield Profile

Net Initial Yield	-1.20%
Reversionary Yield	10.76%
Nominal Equivalent Yield	10.00%

Market Value – Apartment no. 1

€60,000 (Sixty Thousand Euros) Exclusive of VAT and purchasers' costs.

Swot Analysis

STRENGTHS	WEAKNESSES
▪ Favourable location within Bratislava ▪ Easy access by car and public transport ▪ Good visibility ▪ Good provision of parking ▪ Easy access to Bratislava historical city centre and highways D1 and D2	▪ Dated buildings with limited maintenance and refurbishment works ▪ Limited local amenities in immediate vicinity ▪ In case of major re-development, ie. into residential project, change of zoning plan needed
OPPORTUNITIES	**THREATS**
▪ Location in densely populated residential district might speed up leasing process ▪ Potential use of the Property for city logistics ▪ Refurbishment of the Property allowing for rental increase ▪ Demolition of the Property and construction of new development, if allowed by zoning plan ▪ Potential in future development of immediate area formed by industrial brownfield properties ▪ Relatively low interest rates guaranteeing favourable financing	▪ Strong competition on Bratislava office market, especially in immediate vicinity on Hraničná Street as well as in old and new CBD area ca. 2 km from the property ▪ No rental growth forecasted in mid term ▪ Increase of interest rates in the short to medium term

2

VALUATION REPORT

CBRE

VALUATION REPORT

CBRE

CBRE s.r.o.

UNIQ | Staromestská 3
811 03 Bratislava
Slovakia

Switchboard +421 2 3255 3300

Report Date	12 May 2020
Addressee	Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. Prešovská 48 826 46 Bratislava Slovakia For the attention of: Mr. Emerich Šinka
The Property	Infra Services Property Hraničná 8, 10 821 05 Bratislava Slovakia
Property Description	Existing mixed-use property with storage, office and residential element.
Ownership Purpose	Owner occupied
Instruction	To value on the basis of Market Value the freehold interest in the Property as at the valuation date in accordance with the terms of engagement entered into between CBRE and the addressee dated 11th May 2020.
Valuation Date	12 May 2019
Capacity of Valuer	External Valuer, as defined in the RICS Valuation – Global Standards 2020.
Purpose	Internal Purposes.
Market Value – Main Property	**€1,470,000 (One Million Four Hundred and Seventy Thousand Euros).**

Allowing for purchasers' costs of 3.00%.

Market Value – Apt. no. 1

€60,0000 (Sixty Thousand Euros). Exclusive of VAT and purchasers' costs.

Our opinion of Market Value is based upon the Scope of Work and Valuation Assumptions attached, and has been primarily derived using comparable recent market transactions on arm's length terms.

Special Assumption

None.

Compliance with Valuation Standards

The valuation has been prepared in accordance with the RICS Valuation – Global Standards 2020 which incorporate the International Valuation Standards ("the Red Book").

We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved, and have the skills and understanding to undertake the valuation competently.

Where the knowledge and skill requirements of The Red Book have been met in aggregate by more than one valuer within CBRE, we confirm that a list of those valuers has been retained within the working papers, together with confirmation that each named valuer complies with the requirements of The Red Book.

This Valuation is a professional opinion and is expressly not intended to serve as a warranty, assurance or guarantee of any particular value of the subject property. Other valuers may reach different conclusions as to the value of the subject property. This Valuation is for the sole purpose of providing the intended user with the Valuer's independent professional opinion of the value of the subject property as at the valuation date.

Assumptions

The Property details on which each valuation is based are as set out in this report. We have made various assumptions as to tenure, letting, town planning, and the condition and repair of buildings and sites – including ground and groundwater contamination – as set out below.

If any of the information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be

incorrect, the valuation figures may also be incorrect and should be reconsidered.

Variation from Standard Assumptions

None.

Market Conditions

The values stated in this report represent our objective opinion of Market Value in accordance with the definition set out above as of the date of valuation. Amongst other things, this assumes that the property had been properly marketed and that exchange of contracts took place on this date.

Material valuation uncertainty due to Novel Coronavirus (COVID – 19)

The outbreak of the Novel Coronavirus (COVID-19), declared by the World Health Organisation as a "Global Pandemic" on the 11th March 2020, has impacted global financial markets. Travel restrictions have been implemented by many countries. Market activity is being impacted in many sectors. As at the valuation date, we consider that we can attach less weight to previous market evidence for comparison purposes, to inform opinions of value. Indeed, the current response to COVID-19 means that we are faced with an unprecedented set of circumstances on which to base a judgement. Our valuation(s) is / are therefore reported as being subject to 'material valuation uncertainty' as set out in VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Valuation – Global Standards. Consequently, less certainty – and a higher degree of caution – should be attached to our valuation than would normally be the case. Given the unknown future impact that COVID-19 might have on the real estate market, we recommend that you keep the valuation of the Property located on Hranicna 8, 10 Bratislava under frequent review. For the avoidance of doubt, the inclusion of the 'material valuation uncertainty' declaration above does not mean that the valuation cannot be relied upon. Rather, the declaration has been included to ensure transparency of the fact that – in the current extraordinary circumstances – less certainty can be attached to the valuation than would otherwise be the case. The material uncertainty clause is to serve as a precaution and does not invalidate the valuation.

Verification

We recommend that before any financial transaction is entered into based upon this valuation, you obtain verification of the information contained within our report and the validity of the assumptions we have adopted.

We would advise you that whilst we have valued the Property reflecting current market conditions, there are certain risks, which may be or may become uninsurable. Before undertaking any financial transaction based upon this valuation, you should satisfy yourselves as to the current insurance cover and the risks that may be involved should an uninsured loss occur.

Valuer

The Property has been valued by a valuer who is qualified for the purpose of the valuation in accordance with the Red Book.

Independence

The total fees, including the fee for this assignment, earned by CBRE s.r.o. (or other companies forming part of the same group of companies within the Slovak Republic) from the Addressee (or other companies forming part of the same group of companies) are less than 5.0% of the total revenues.

Disclosure

The principal signatory of this report has not continuously been the signatory of valuations for the same addressee and valuation purpose as this report.

CBRE s.r.o. has not carried out valuation instructions for the addressee of this report for more than five years.

Conflicts of Interest

We confirm that we have not previously valued the Property. We confirm we are not aware of any other current conflicts of interest in valuing the Property.

Reliance

This report is for the use only of the party to whom it is addressed for the specific purpose set out herein and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents.

This valuation report (the "Report") has been prepared by CBRE s.r.o. ("CBRE") exclusively for Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., (the "Client") in accordance with the terms of the instruction letter dated 11th May 2020 ("the

Instruction"). The Report is confidential. It must not be disclosed to any person other than the Client without CBRE's prior written consent.

The report and valuation may also be disclosed to but not relied upon by any professional advisor to a lender or participant and any rating agency or investor in connection with any securitisation (or other capital markets transaction") involving all or any part of the loan(s) made pursuant to the Facility Agreement.

Publication

Neither the whole nor any part of our report nor any references thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Yours faithfully,

[redacted]

[redacted]

Martin Malovec MRICS

Head of Valuation Slovakia

For and on behalf of

CBRE s.r.o.

T: +421 914 320 552

E: martin.malovec@cbre.com

Jana Bielčiková MRICS

Associate Director

For and on behalf of

CBRE s.r.o.

T: +421 911 670 703

E: jana.bielcikova@cbre.com

CBRE – Valuation & Advisory Services

T: +421 232 553 300

F: + 421 232 553 301

W: www.cbre.sk

Project Reference:

BVS/Infra Services_052020

SCHEDULE OF MARKET VALUES

Property

Address	Freehold
Real Estate Property of Infra Services, a.s., Hraničná 8, 10, 821 05 Bratislava, Slovakia	€ 1,470,000
TOTAL	€1,470,000

Apartment no. 1 (owned by third party)

Address	Freehold
Apartment no. 1 within the subject Property (owners Vladimir Naplava/Igor Naplava), Hraničná 8, 10, 821 05 Bratislava, Slovakia	€ 60,000
TOTAL	€60,000

SCOPE OF WORK & SOURCES OF INFORMATION

Sources of Information

We have carried out our work based upon information supplied to us by Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. which we have assumed to be correct and comprehensive.

As a part of this valuation we have received and reviewed the following documents:

- Valuation report in line with Slovak law completed by Ing. Miloslav Ilavsky, PhD. dated 3rd April 2020.

We have downloaded from online available sources:

- Up to date cadastral extract and cadastral map.

The Property

Our report contains a brief summary of the Property details on which our valuation has been based.

Inspection

We have inspected the Property externally and internally on 11th May 2020.

The inspection was undertaken by Jana Bielčiková MRICS.

Areas

We have not measured the Property but have relied upon the areas provided to us by Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. stated in the above-mentioned Valuation report completed by Ing. Miloslav Ilavsky.

Environmental Matters

We have not undertaken, nor are we aware of the content of, any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the Property and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination.

We have not carried out any investigation into the past or present uses of the Property, nor of any neighboring land, in order to establish whether there is any potential for contamination and have therefore assumed that none exists.

Repair and Condition

We did not note any items of disrepair or malfunction that we consider material in the context of our valuation. We are however not building surveyors and

we have not ourselves carried out building surveys, tested services, made independent site investigations, inspected woodwork, exposed parts of the structure which were covered, unexposed or inaccessible, nor arranged for any investigations to be carried out to determine whether or not any deleterious or hazardous materials or techniques have been used or are present in any part of the Property.

We are unable, therefore, to give any assurance that the Property is free from defect. If such an assurance is required, we would recommend that a building survey is undertaken.

Town Planning

We have not undertaken any planning enquiries other than to review the planning documentation provided.

Titles, Tenures and Lettings

Details of title/tenure under which the Property is held and of lettings to which it is subject are as supplied to us. We have not generally examined nor had access to all the deeds, leases or other documents relating thereto. Where information from deeds, leases or other documents is recorded in this report, it represents our understanding of the relevant documents. We should emphasize, however, that the interpretation of the documents of title (including relevant deeds, leases and planning consents) is the responsibility of your legal adviser.

We have not conducted credit enquiries on the financial status of any tenants. We have, however, reflected our general understanding of purchasers' likely perceptions of the financial status of tenants.

VALUATION ASSUMPTIONS

Capital Values

The valuation has been prepared on the basis of "Market Value" which is defined as:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

No allowances have been made for any expenses of realisation nor for taxation which might arise in the event of a disposal. Acquisition costs have been included in our valuation.

No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charges.

No account has been taken of the availability or otherwise of capital based Government or European Community grants.

Rental Values

Rental values indicated in our report are those which have been adopted by us as appropriate in assessing the capital value and are not necessarily appropriate for other purposes nor do they necessarily accord with the definition of Market Rent.

The Property

Landlord's fixtures such as lifts, escalators, central heating and other normal service installations have been treated as an integral part of the building and are included within our valuations.

Process plant and machinery, tenants' fixtures and specialist trade fittings have been excluded from our valuations.

All measurements, areas and ages quoted in our report are approximate.

Environmental Matters

In undertaking our work, we were not aware of any contamination with effect on the value, therefore we have assumed no contamination exists which will affect the value.

We have not received any environmental reports, which conclude that the site is suitable for the current use and no remediation measures are required and no further soil and groundwater investigation is recommended.

Based on the information from the municipality, we have not identified any environmental risk factors which, in our opinion, would affect value. However, CBRE gives no warranty as to the absence of such environmental risk factors.

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

(a) the Property is not contaminated and is not adversely affected by any existing or proposed environmental law;

(b) any processes which are carried out on the Property which are regulated by environmental legislation are properly licensed by the appropriate authorities;

Repair and Condition

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

(a) there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains, present which might adversely affect the current or future occupation, development or value of the Property;

(b) the Property is free from rot, infestation, structural or latent defect;

(c) no currently known deleterious or hazardous materials or suspect techniques, including but not limited to Composite Paneling, have been used in the construction of, or subsequent alterations or additions to, the Property; and

(d) the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect.

We have otherwise had regard to the age and apparent general condition of the Property. Comments made in the Property details do not purport to express an opinion about, or advise upon, the condition of uninspected parts and should not be taken as making an implied representation or statement about such parts.

Title, Tenure, Planning and Lettings

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

(a) the Property possesses a good and marketable title free from any onerous or hampering restrictions or conditions;

(b) all buildings have been erected either prior to planning control, or in accordance with planning permissions, and have the benefit of permanent planning consents or existing use rights for their current use;

(c) the Property is not adversely affected by town planning or road proposals;

(d) all buildings comply with all statutory and local authority requirements including building, fire and health and safety regulations;

(e) only minor or inconsequential costs will be incurred if any modifications or alterations are necessary in order for occupiers of each Property to comply with the provisions of the relevant disability discrimination legislation;

(f) there are no tenant's improvements that will materially affect our opinion of the rent that would be obtained on review or renewal;

(g) tenants will meet their obligations under their leases;

(h) there are no user restrictions or other restrictive covenants in leases which would adversely affect value;

(i) where appropriate, permission to assign the interest being valued herein would not be withheld by the landlord where required; and

(j) vacant possession can be given of all accommodation which is unlet or is let on a service occupancy.

3

PROPERTY REPORT

CBRE

PROPERTY DETAILS

Location

The subject Property is located in one of the largest residential districts in Bratislava II, Ružinov, ca. 50 m from Gagarinova Street, which is one of the main arteries of Ružinov. The location guarantees an easy access to Prístavný bridge over the River Danube, connection to an international traffic junction (E58 Vienna, E 65 Budapest, Brno and Prague) as well as easy access to the city centre via Prievozská Street. The Property is easily accessible by car via Prievozská and Gagarinova Streets further connected to Bajkalská Street and D1 and D2 highway which links Bratislava with rest of Slovakia and neighbouring countries.

The nearest airport is Bratislava's M.R. Štefánik Airport which is reachable within ca. 15-minute drive time. Bratislava International Airport underwent a reconstruction recently and provides connections to Prague, Kosice, London, Moscow, as well as many charter flights. Vienna's International Airport, Schwechat, is 60 km from Bratislava, providing flights to other major destinations.

Accessibility by public transportation is secured by bus and trolley-bus network, while bus stops are situated within comfortable walking distance from the Property.

We are of the opinion that the Property is easily accessible by private and public transportation, although there might be some traffic jams during the peak hours. In general, the location in terms of accessibility, parking and overall convenience is very good.

A location plan is attached in the Appendix A.

Situation

Infra Services Property is located in the western part of Ružinov district with prevailing residential function. Ružinov is defined by mainly high rise residential buildings, local retailers and properties with civic amenities purpose serving the area. Old business district situated on Prievozská Street is ca. 500 m from the Property and new Central Business District (CBD) can be reached within 3-4 public transport stops distance from the Site. The Property is situated on the border of residential and commercial area divided by Hraničná Street.

The immediate neighbourhood of the Property comprises industrial and office properties located to the west from Hraničná Street and apartment blocks located to the east and north from the Property. The micro-location offers basic amenities, such as restaurants, cafes or food stores. Additional shopping possibilities are within walking distance from the Property in OC Retro situated ca. 300 m from Hraničná Street. Štrkovec lake, Ružinov Hospital and several hotels are located in less than 5 minutes driving distance from the Property.

In terms of public transport access, the trolley-bus stop is located ca. 30 m from the Site served by trolley-buses no. 201 and 212 and additional bus stop is located within 2 minutes walking distance on Gagarinova Street served by buses no. 96 and 196 and trolley-buses no. 201 and 202, connecting the Property with other parts of Bratislava.

Description

The subject Property represents a mixed-use areal completed in 1970s and partially refurbished in 2012. It comprises five low rise buildings connected with courtyard serving as parking and manipulation area.

The Property offers 2,104 sq m of total gross lettable area comprising office areas, social areas, storages and light production areas within five individual buildings. Reception area is located on the ground floor of the main administration building directly next to the controlled car entrance.

All buildings are in a dated condition, however maintained for the current use. Administration areas benefit from suspended ceilings, LED lights, tiled floors, plastic windows and A/C. There is no lift in the main 3-storey building and vertical communication is secured with two stairways. Ground floor of the main building is formed by 6 individual garages, each with own gate.

A single residential area is situated in the main building on the second above ground floor with separate access directly from Hraničná Street. This is an apartment no. 1, with registered address Hraničná 8/1688, listed in the cadastral extract no. 3130. This area is not in the ownership of the owner of the subject Property, therefore we have stated its value separately in our report, as instructed. Usable area of this unit is ca. 40 sq m including storage area, according to the Valuation report completed by Ing. Miloslav Ilavsky, PhD. dated April 2020. The apartment was not available for inspection during the course of our instruction, however we have reviewed its current photographs. Based on reviewed photographs, we can state that the apartment is mainly in the original state and underwent basic reconstruction in 2012. Some internal walls are cracked and significant deficiencies were visible in the bathroom and toilet suggesting that the apartment requires full refurbishment for future use. It was not occupied as at the valuation date.

Storage/light production areas and social areas are situated in two buildings, both with one above ground floor and one semi-underground floor. These areas benefit from suspended ceilings, fluorescent lights, industrial floors, plastic windows and A/C. Additional storage areas are in former garages, which form a rectangular single storey building with 10 garage gates.

External parking is available in the courtyard and offers 63 parking units, while additional parking is available in front of the Property directly next to Hraničná Street and offers ca. 15 parking spots.

Photographs of the Property are provided in the Appendix B.

Services and Amenities

We understand that the Property is located in the area served by mains gas, electricity, water and drainage. Enquiries regarding the availability of utilities/services to the proposed development are outside the scope of our report.

In the absence of third party reports being provided to us, we have assumed that sufficient capacity exists to service the subject Property.

Accommodation

The subject Property comprises five buildings extending to following gross lettable areas summarized in the table below;

Main Property

Building no.	Land Parcel	Type of Premises	Approximate Gross Lettable Area (sq m)
1	15512/17	Residential and Non-residential areas (used as office areas)	557
2	15512/18	Office Areas	98
3	15512/3	Storage/Light Production	572
4	15512/4	Storage and Social Areas	515
5	15512/6-16	Garages – used also as Storage Areas	362
	15512/2	External Parking	78 lots
1	15512/17	Garages	6 units
		TOTAL	2,104

Source: Valuation report completed by Ing. Miloslav Ilavsky, PhD., April 2020 and cadastral map

Illustration of individual buildings within the subject Property:

Apt. no. 1 (owned by third party)

Land Parcel	Type of Premises	Approximate Gross Lettable Area (sq m)
15512/17	Apartment including cellar	40
	TOTAL	40

Source: Valuation report completed by Ing. Miloslav Ilavsky, PhD., April 2020

Please note that we have not been provided with any project documentation or floorplans, therefore we state only approximate Gross Lettable Areas (GLA). We have calculated GLA

based on built-up areas using built-up to GLA coefficient ranging from 0.80 to 0.90. For the building on land parcel 15512/17 (Residential and Non-residential areas) we have used areas as stated in the Valuation Report by Mr. M. Ilavsky dated April 2020.

State of Repair

CBRE have not undertaken a structural survey, nor tested the services. We have not been supplied with a survey report prepared by any other firm. We further note that we have undertaken only a limited inspection for valuation purposes.

Environmental Considerations

We have been instructed not to make any investigations in relation to the presence or potential presence of contamination in land or building or the potential presence of other environmental risk factors and to assume that if investigations were made to an appropriate extent then nothing would be discovered sufficient to affect value.

We have not carried out investigation into past uses of the Site or of any adjacent lands, to establish whether there is any potential for contamination from such uses or sites, or other environmental risk factors and have therefore assumed that none exists.

Flood Risk

We understand that the Property is not located within a local flood risk zone.

Town Planning

We understand that all the necessary permits were obtained prior the construction.

In summary, we are not aware of any issues which would adversely impact upon the value of the Property. We understand that final permit has been issued and the Property was completed in 1970s and reconstructed in 2012.

VAT

We have not been advised whether the Property is not elected for VAT.

All rents and capital values stated in this report are exclusive of VAT.

LEGAL CONSIDERATIONS

Tenure

The Property is held freehold.

We have downloaded an up to date cadastral extracts no. 723 and no. 3130 dated 7th May 2020 relating to the subject Property. The extracts show that the Site falls within the cadastral area of Ružinov in the district of Bratislava II. We have summarized the information of the cadastral extract bellow:

- The individual owner stated on the cadastral extract **no. 723** is: Infra Services, a.s., with the registered address at: Hraničná 10, Bratislava, Slovakia according to the purchase contract no. V-6273/08 dated 8th April 2008.
- The owners stated on the cadastral extract **no. 3130** are: Infra Services, a.s., with the registered address at: Hraničná 10, Bratislava, Slovakia. Furthermore, Vladimír Náplava, Lovinského 37, Bratislava and Igor Náplava, Budatínska 31, Bratislava are stated as owners of part of the subject property marked as "Apartment no.1".

  Please note that, as instructed, we have valued afore-mentioned "Apartment no. 1" separately in our valuation due to different ownership.

The Property spreads over site area of 5,853 sq m and comprises following land plots:

Cadastral extract	Parcel No.	Area in sq m	Type of land
723	15512/2	4,333	Built up areas and courtyards
723	15512/3	318	Built up areas and courtyards
723	15512/4	286	Built up areas and courtyards
723	15512/5	18	Built up areas and courtyards
723	15512/6	37	Built up areas and courtyards
723	15512/7	36	Built up areas and courtyards
723	15512/8	38	Built up areas and courtyards
723	15512/9	36	Built up areas and courtyards
723	15512/10	36	Built up areas and courtyards
723	15512/11	36	Built up areas and courtyards
723	15512/12	36	Built up areas and courtyards
723	15512/13	36	Built up areas and courtyards
723	15512/14	36	Built up areas and courtyards
723	15512/15	36	Built up areas and courtyards
723	15512/16	39	Built up areas and courtyards
723	15512/18	123	Built up areas and courtyards
3130	15512/17	373	Built up areas and courtyards
	TOTAL	5,853	

Source: Cadastral extracts no. 723 and 3130, www.katasterportal.sk

There are no burdens nor liens stated in the cadastral extract no. 723.

There is a lien in favour of other owners of residential and non-residential premises in the subject property in line with Act no. 182/93 of statute as amended by Act 151/95.

We have not undertaken any further investigations and therefore we recommend that any

third parties who have an interest in the Property make all necessary investigations to ensure this is the case.

We understand that the entire Property is held freehold, free from rent charge, restriction as to use, title or occupation, and free from any other restriction which may affect value. We have valued the Property assuming a free and marketable title.

From our review of the provided cadastral documentation we are not aware of any additional easements or liens having a material impact on the market value of the subject Property. We reserve a right to review our valuation should the cadastral proceeding result to different cadastral situation.

The cadastral register extract of the Property is attached in Appendix C.

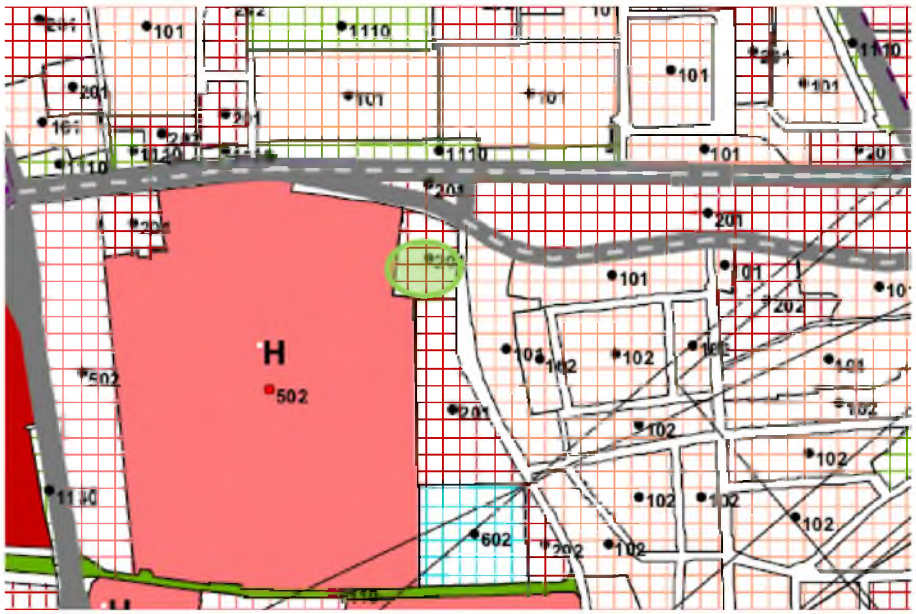
Permits

We have reviewed the Bratislava Zoning Master Plan (2007) for the purpose of our valuation and according to this, the Site is zoned as code 201 - "Civic amenities area". It is stabilized, ie. built up site. In case of Property's significant re-development, for example into residential project, which would naturally fit into the location, a change of Bratislava Master Plan would be required.

For the purpose of this valuation we have not been provided with any permitting documents related to the subject Property. The legal documentation which has not been made available to us has been assumed to be in order and the subject Property is assumed to be permitted under current laws and therefore the current use is the highest and best use. It is assumed that all title tenures are legal and valid.

We have not made any verbal enquiries to the planning department and have assumed that the current use of the Site does not contravene any town planning regulations.

Location of the subject Property within Bratislava's Zoning Plan:



Planning Restrictions

We are not aware of any restrictions applied to the Property and we are not aware of any issues which would adversely impact upon the value of the Property.

From the documentation we have viewed and from our inspection, there is nothing that has come to our attention that in our opinion would give rise to any contravention of statutory requirements. However, we cannot be certain that we have seen all documentation or physical acts or processes that would give rise to any contravention therefore we reserve the right to amend our valuation accordingly if anything further comes to light.

VALUATION CONSIDERATIONS

Key Valuation Factors

Strengths

- Favourable location within Bratislava
- Easy access by car and public transport
- Good visibility
- Good provision of parking
- Easy access to Bratislava historical city centre and highways D1 and D2
- Location in densely populated residential district might speed up leasing process
- Potential use of the Property for city logistics – currently required type of the rental space by tenants
- Refurbishment of the Property allowing for rental increase
- Demolition of the Property and construction of new development, if allowed by zoning plan
- Potential in future development of immediate area formed by industrial brownfield properties
- Relatively low interest rates guaranteeing favourable financing

Risks and Mitigating Factors

- Dated buildings with limited maintenance and refurbishment works
- Limited local amenities in immediate vicinity
- In case of major re-development, for example into residential project, change of zoning plan needed
- Strong competition on Bratislava office market, especially in immediate vicinity on Hraničná Street as well as new CBD area ca. 2 km from the property;
- No rental growth forecasted in mid-term;
- Increase of interest rates in the medium term.

Valuation Methodology

- The Property represents a mixed-use areal completed in 1970s with partial refurbishment in 2012.
- We undertook a hardcore/layer method of valuation which we believe is appropriate for this type of property. The Property is owner occupied as at the valuation date therefore it was valued as vacant possession. We also used a comparable method to value Apartment no. 1 which is not part of the subject Property.

- To arrive at the Market Value we have applied following market assumptions relating to the subject Property located on Hraničná Street in Bratislava.
- We have established our opinion of value adopting the floor areas provided by Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. for the purpose of this valuation and areas calculated based on built-up areas stated in the cadastral map.

Income Summary and Analysis of Passing Rent

- As at the date of valuation the Property is owner occupied, therefore does not generate any income.
- We have applied a non-recoverable cost of 10.00% pa of the rental value into perpetuity to reflect the non-recoverable cost incurred in relation to VAT leakage, potential service charge leakage and any other unforeseen costs. Total amount of non-recoverable expenses is € 18,888 per annum.
- Based on our market knowledge and recent office leasing transactions in the area, we have applied the following Market Rental Values (MRV):

Applied MRVs

Use	Lettable Area (sq m)	MRV (€/sq m/month)
Office	655	7.00
Storage/Light Production/Social Areas	1,449	5.00
Garage	6 units	90/unit
External parking	78 lots	30/lot

- Our future estimated gross market rental value (MRV) of the Property is € 188,880 per annum.
- We have not explicitly applied indexation in our valuation.
- We have not been provided with any capital costs by the client and should such costs come into light we reserve a right to amend our valuation. Given the Property is relatively dated we have reflected its current state and potentially higher maintenance costs in a non-recoverable costs allowance of 10.00% of the market value.
- We have incorporated a Purchaser's Costs for the Property at 2.50% for agents' fees and 0.50% for legal fees.

Tenant Covenant Strength

- The Property is owner-occupied as at the valuation date.

Void Periods and Re-Lettability

- We have applied 6 month initial void period and 3 month expiry voids for the whole Property. We have not applied any rent free periods in our valuation.
- To reflect costs associated with any potential shortfall in the service charge which is

recovered from the tenant, shortfall in the rent collection and potential maintenance costs, we have applied a non-recoverable cost allowance of 10.00% to the rental value.

- Given the Property is owner occupied and was therefore valued as vacant, we have applied letting fees in the level of 15% of the market rental value in our valuation.

Opinion of Valuation Yield

- In order to calculate the market value of the Property, we have capitalized the income generated by the Property by 10.00%.
- Taking into account the background of investment activity in the location as described further in this report, and the particular characteristics of the subject Property (income profile, quality of built, and the location), we are of the opinion the Property would attract an equivalent yield in the range of 9.50% to 10.50%, which corresponds with resultant equivalent yield of 10.00%.

Market Value – Apartment no. 1

Apartment no. 1 is situated in the main building on the second above ground floor with separate access directly from Hraničná Street with registered address Hraničná 8/1688, listed in the cadastral extract no. 3130. Proportional share of the land plot is part of the apartment as well. This area is not in the ownership of the owner of the subject Property, therefore we have stated its value separately in our report, as instructed.

The owners of the Apartment no. 1 stated on the cadastral extract **no. 3130** are: Vladimír Náplava, Lovinského 37, Bratislava and Igor Náplava, Budatínska 31, Bratislava.

Apt. no. 1 (owned by third party)

Land Parcel	Type of Premises	Approximate Gross Lettable Area (sq m)
15512/17	Apartment including cellar	40
	TOTAL	40

Source: Valuation report completed by Ing. Miloslav Ilavsky, PhD., April 2020

Usable area of this unit is ca. 40 sq m including storage area, according to the Valuation report completed by Ing. Miloslav Ilavsky, PhD. dated April 2020. The apartment was not available for inspection during the course of our instruction, however we have reviewed its current photographs provided by the client. Based on reviewed photographs, we can state that the apartment is mainly in the original state. As stated in the Valuation Report completed by Mr. Ilavsky, the apartment underwent basic reconstruction in 2012. Some internal walls are cracked and significant deficiencies were visible in the bathroom and toilet suggesting that the apartment requires full refurbishment for future use. It was not occupied as at the valuation date.

We have considered offers of comparable apartments in the area and we have applied our opinion of discount factor reflecting dated condition of the apartment, its location within dated administration building and potentially low liquidity if selling as residential unit. We state comparable apartments offered for sale within Ružinov in the table below. Please note that all listed apartments are situated in residential buildings and are partially or fully refurbished.

Residential Comparable Evidence

Location	Area in sq m	Price per sq m in EUR	Total price in EUR	Comment
Hronska	35	2,200	77,000	Partially reconstructed, good state
Vlcie hrdlo	33	1,605	52,980	Shell&core reconstruction
Bajkalska	33	2,788	91,990	Partially reconstructed
Sklenarova	45	2,778	125,000	Fully refurbished
Salviova	42	2,760	115,900	Partially reconstructed
Vlcie hrdlo	35	2,426	84,900	Fully refurbished
Vlcie hrdlo	41	1,951	79,990	Partially reconstructed
Banselova	31	2,742	85,000	Partially reconstructed
Trnavska cesta	42	2,381	100,000	Fully refurbished

Source: Published ads of apartments listed for sale as at the valuation date.

We are of the opinion that the value of **€1,500 per sq m** for the above stated apartment is reflective of its location, state, potentially low liquidity and necessary investment for full refurbishment if used as residential unit in the future. This results in total rounded value of **€60,000 (Sixty Thousand Euros)** excl. VAT and purchasers' costs.

OPINION OF VALUE

We are of the opinion that the Market Value of the freehold interest in the subject Property as at 12 May 2020 is:

Market Value of the Property

€ 1,470,000 (One Million Four Hundred and Seventy Thousand Euros) exclusive of VAT. Our Valuation is net of purchaser's costs of 3.00%.

Yield Profile

Net Initial Yield	-1.20%
Reversionary Yield	10.76%
Nominal Equivalent Yield	10.00%

Market Value of the Apartment no. 1

€ 60,000 (Sixty Thousand Euros) exclusive of VAT and purchasers' costs.

Assumptions and Notes:

We stress that material valuation differences may be found where any of our assumptions prove to be incorrect, and accordingly should this arise we reserve the right to amend our valuation and report.

4

MARKET COMMENTARY

CBRE

MARKET COMMENTARY

SLOVAKIA SOCIO-ECONOMIC COMMENTARY

Regional Characteristics

The Slovak Republic consists of 8 self-governing regions. The quality of road infrastructure, FDI inflow and related salaries as well as unemployment rate still differ significantly in individual regions. Western regions (Bratislava and Trnava regions) are more developed than regions located in central (Banská Bystrica region) or eastern (Prešov, Košice regions) part of the country. The recent economic success of the country was built on large inflows of FDI, particularly in the first five years after EU accession, when they averaged over 6% of GDP. The automotive and electronics sectors in particular has been benefiting from foreign investment in modern factories and technology – these sectors continue to dominate Slovakia's export mix as a result of this legacy. Foreign investors were attracted to Slovakia by the availability of a cheap and reasonably well-educated workforce.

Slovakia became a full member of the EU in May 2004, moreover a member of the Eurozone in 2009. Access to EU funding and EU markets have enabled Slovakia to take advantage of its catch-up potential. Indeed, Slovakia's economic expansion was one of the strongest in the EU after the global financial crisis in 2008, with GDP increasing by 2.4% p.a. between 2010 and 2015 notwithstanding the impact of the Eurozone crisis during this period. Slovak's GDP per capita, adjusted for purchasing power parity, was some 81% of the EU average in 2018, up from 57% in 2004. In addition, an estimated 20% of Slovak jobs depend on other EU countries' exports to countries outside the region.

Furthermore, Slovakia nowadays is becoming one of the world leaders in automotive industry with four well-known car manufacturers operating on the market - Volkswagen (Bratislava), PCA (in Trnava), KIA Motors (in Žilina), and Jaguar Land Rover (in Nitra). The newest car producer, Jaguar Land Rover completed the construction of its factory in Nitra, western Slovakia, in September 2018. The factory is expected to eventually employ 2,800 people, and forms part of a ca. € 1.4 billion investment by the company. The factory will initially have a capacity of 150,000 vehicles per year; however, this figure could double to around 300,000 vehicles over time.

Looking forward, Slovakia aims to focus more on promoting production and services with higher-added value, such as the support of ICT, SSC and R&D projects.

Economic Performance

According to Oxford Economics, Slovakia's GDP growth forecast had to be cut significantly to -1.9% due to the rapid outbreak of Covid-19 in Europe. The severe containment measures imposed on the economy to curb the spread of coronavirus have had negative impact on the GDP and made recession all but inevitable. On the other hand, ones the restrictions are lifted, a sharp rebound is expected with growth reaching 6.3% in the year 2021. After that, the GDP growth will gradually stabilize to 3.1% in 2022 and 2.4% in 2023, which is almost the similar value as in the year 2019.

The slump, with accordance to Oxford Economics, should be concentrated mainly in H1

2020 as the containment measures attempt to freeze the economy to prevent the virus from spreading. The recession shall be broad-based with consumption, investment and trade being hit hard. Social consumption sectors such as tourism and hospitality will be particularly affected and are likely to face permanent losses, while purchases of durables will most likely be postponed.

Similarly, the industrial sector will not be spared the impact of the recession. After tentative signs of bottoming out in January, we expect industrial production to decrease, but more gradually than in services, as supply chain disruptions and weak external demand feed through. Shutdowns of large automotive plants all across Europe will compound the industrial recession.

With the economy under severe pressure, the inflation rate will decelerate sharply to 1.4% in 2020, moving well below the 2% target of the European Central Bank. In the following years, we expect the headline inflation rate to stabilize between 2.0 – 2.2%.

Large-scale policy responses will be needed to mitigate the economic fallout. The ECB has already implemented a large-scale asset purchase programme aimed to preserve market access for the member states. In addition, the newly-sworn in Slovak government of Prime Minister has announced fiscal measures worth €1.5bn per month.

Key Economic Indicators

	2018	2019	2020f	2021f	2022f	2023f
Population (in million)	5.4	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5
GDP (real, compared to previous year in % real)	4.0	2.3	-1.9	6.3	3.1	2.4
Industrial Production (compared to previous year in %)	4.5	0.5	-2.1	6.2	1.3	0.6
Inflation Rate (in % on average)	2.5	2.7	1.4	2.2	2.0	2.2
Exchange Rate (US$ per Euro average)	1.18	1.12	1.09	1.09	1.13	1.17
Unemployment Rate (in %)	6.6	5.8	6.2	5.5	5.4	5.3

Source: Oxford Economics, April 2020

F – Forecast

BRATISLAVA CITY LOGISTICS MARKET

Bratislava City logistics market comprised more than 350,000 sq m of total supply covering several inner-city locations such as Stará Vajnorská, Nová Rožňavská, Rača, Pestovateľská and other convenient locations allowing for tenants to have direct access to the city. Vacancy rates are estimated at around 5.00% reflecting strong demand for the warehouses. Detailed statistics are not available due to high fragmentation of the market dominated by large number of small projects. In general, there is a lack of available modern city logistics space according to the leasing information.

Achievable rental levels are naturally slightly higher thanks to convenient location within the city borders with headline ranging from € 4.00 to € 5.50/sq m/month depending on the size and location of premises. There was practically no new major project under construction due to low availability of land benefiting from the valid building/planning permit and continuous appeal of older brownfields which might be sufficient for some of the tenants, but hand in hand with booming local economy along with development of e-commerce we expect demand for the city logistics to pick up further.

Bratislava City Logistics competing schemes

Bratislava
Stupava
Borinka
Marianka
Marchegg
Oberweiden
Vysoká pri Morave
Limbach
Pezinok
Vinosady
Sväty Jur
Slovenský Grob
Chorvátsky Grob
Blatné
Budmerice
Jablonec
Vištuk
Veľký Biel
Bernolákovo
Ivanka pri Dunaji
Nová Dedinka
Záhlesie
Malinovo
Most pri Bratislave
Vrakuna
Wolfsthal
Petronell-Carnuntum
Edelstal
Kittsee
Rovinka
Hubice
Zlaté Klasy
Nový Život
Kráľová pri Senci
Reca
Schloßhof
Großenhrunn
Engelhartstetten
Lomersdorf
Karlsau
Zwerndorf
Hainburg an der Donau
Deutsch Altenburg
Hundsheim
Zohor
Lozorno
Jaslovské
Pernek
Dubová
Modra
Vinné
Šenkvice
Báhoň
Svätý Peter
Svätý Ondrej
Svätý Vincent
Svätý Mikuloš
Svätý Martin
Svätý Jakub
Svätý Ján
Svätý Tomáš
Svätý Rok
Svätý Kríž
Svätý Florián

Rental Evidence

The rental levels on the city logistics market remain stabilized with limited pressure on incentives due to lack of available space. The rental levels in inner Bratislava market oscillate around € 4.50/sq m/month for heated premises but tend to move up to €5.50/sq m/month in case of small space, newly built projects or unique locations with good accessibility. Typically, rent-free incentives average 0 to 4 month rent free period on a 5-year lease.

An overview of comparable lease transactions closed on the inner Bratislava market is outlined below:

Date	Address	Size (sq m)	Est. Headline Rent (€/sqm/month)	Rent free	Comments
Asking	Ružinov	2,000	6.00	0 months	B-class, 2x1,000 sq m, within polyfunctional building, good access
Asking	Vajnorská	300	6.00	0 months	B-class, incl ramp, parking, office
Asking	Ružinov	107	4.10	0 months	B-class, electric gate, fenced
Asking	Ružinov	2,000	5.00	0 months	B-class, new, ramp,
2019	Kopčianska Area	900	3.50	0 months	B-class warehouse, incl crane
2019	Petržalka	350	4.32	0 months	B-class, heated, 5m clear height
2019	Petržalka	810	3.30	0 months	B-class, not heated, 7m clear height
2018	Nové Mesto	2,000	4.00	0 months	B-class warehouse
2018	Trnávka	1,000	5.00	0 months	A-class warehouse
2017	Trnávka	1,500	5.60	4 months	New A-class warehouse
2017	Rača	2,500	3.60	2 months	B-class warehouse
2017	Vajnorská	1,500	5.00	0 months	A-class warehouse

Source: CBRE Research, Q1 2020

OFFICE MARKET COMMENTARY

Key Points

Bratislava Office Market Highlights as at Q4 2019		
Development	▲	Future pipeline consists of ten projects currently under construction with 130,700 sq m of leasable area.
Total leasing activity	▼	61,994 sq m
Vacancy	▲	8.73% (+67 bps q-o-q)
Rental values	▶	Prime office rents have stabilised at €17.00/ sq m/month.

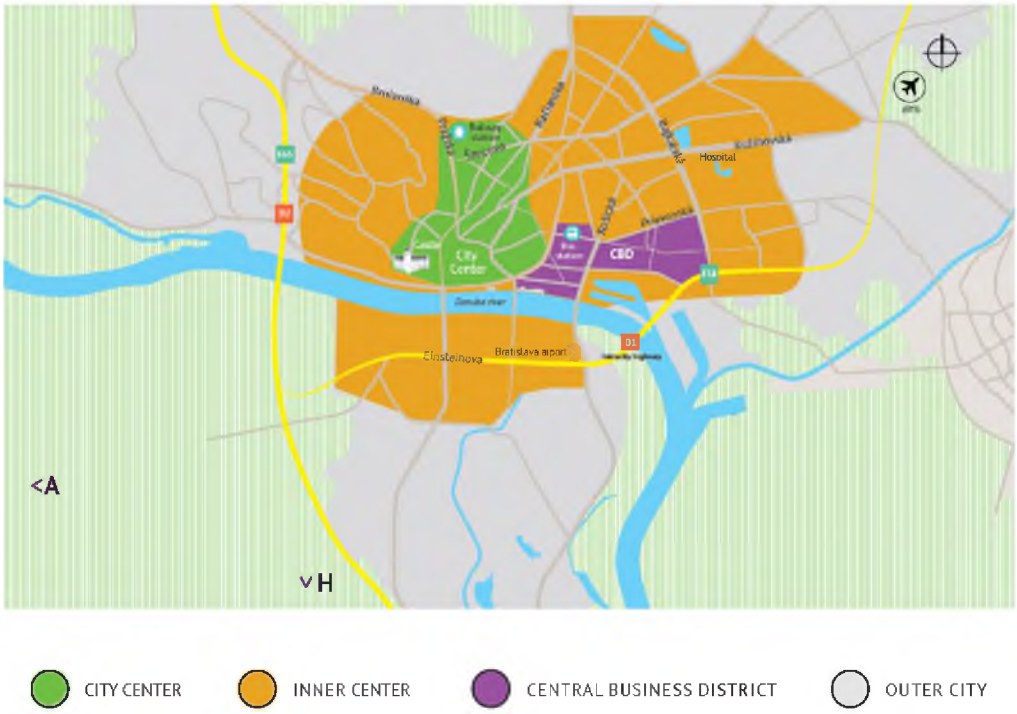
Stock & Supply

The Bratislava office market is still a relatively young, where only a low amount of modern stock existed up to the year 2000, and the market has been under considerable expansion since then. This is a similar story to much of the CEE region.

Bratislava modern office stock currently stands at ca. 1.84 million sq m. Modern office stock includes A and B class buildings completed or refurbished to international standards. Total office stock comprises ca. 62% of A-class office buildings, while the remaining 38% of the total stock represent B-class office buildings.

Bratislava's main office sub-markets (City Centre, Inner City and Outer City) are divided within the city as illustrated on the city map below;

Map of Bratislava Office Submarkets



Bratislava Office Submarkets

We have seen an increase of office supply in the last three years. Eight office schemes were completed in 2017 adding 88,900 sq m and 87,400 sq m of office space was added to the stock in 2018.

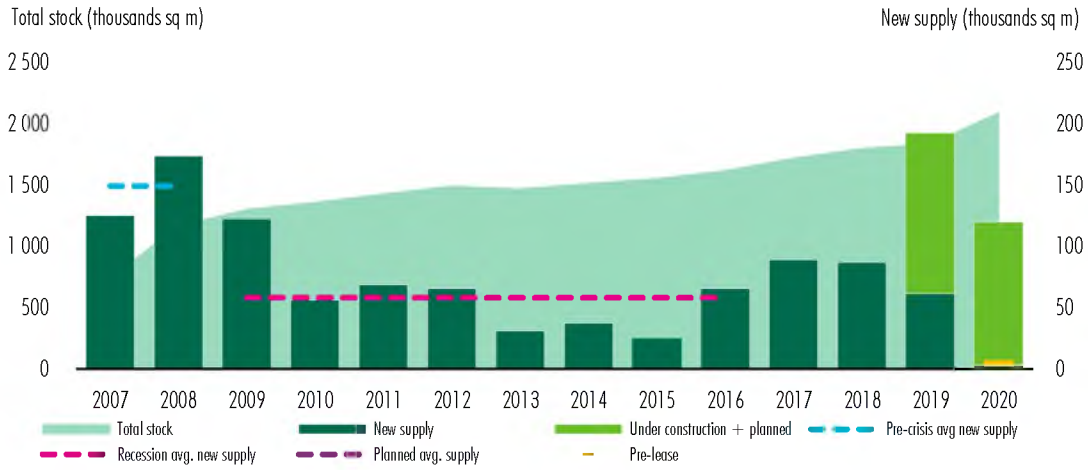
Three buildings were added to the Bratislava office market in the Q4 2019 - The Corner, Blumenau and Bezrucova Offices, furthermore ten office projects are under construction with total leasable area in the amount of 130,700 sq m and approx. 20% pre-let quote confirming overall increase of the vacancy rate. There are also 19 pipeline projects to be delivered after year 2020.

Selected major under construction office development schemes in Bratislava

Project Name	Location	Size (sq m)	Expected date of completion
Tower 5	Inner City	13,650	Q3 2019
NIVY Tower	Inner City	34,000	Q4 2019
EINPARK	Inner City	15,556	Q4 2019
Sky park offices	City Center	30,000	Q4 2020

Source: CBRE Research

Bratislava office stock development 2007 – 2020



Source: CBRE Research Q4 2019

Leasing Market

Total leasing activity (TLA) in Q4 2019 achieved 61,994 sq m. The transacted volume was driven by 7 large transactions over 2,000 sq m totalling 32,320 sq m of leased area. Renegotiations contributed to the TLA by 57% led by 3 largest transactions in the amount of 20,939 sq m signed in A-class buildings in Inner City district.

Comparable office leasing evidence within Ružinov

Date	Address	Size (sq m)	Est. Headline Rent (€/sqm/month)	Comments
Asking	Hraničná	Various	8.00	Fully refurbished, A/C, 24/7, parking
Asking	Drieňová	Various	7.50	11-storey office building, incl kitchen, A/C
Asking	Nevädzova	13 to 56	7.20-8.20	Refurbished office building, 24/7, canteen, parking
Asking	Galvániho	180	6.70	Newly built, incl parking
Asking	Na úvrati	80	6.90	Refurbished, incl furniture, parking
Asking	Gagarinova	360	9.50	Newly built office building, 24/7, modern b-class office space
Asking	Martinčekova	250	6.50	Older polyfunctional building, A/C, 24/7
Asking	Teslova	470	7.00	Newly built, 24/7, parking
Asking	Plynárenská	Various	9.00-11.00	BBC 1 Plus – A class office
Asking	Gagrinova	Various	10.00	Modern B-class building, 24/7, underground parking

Source: CBRE Research

Achievable Rental Levels in Bratislava

The prime rent for premium office space in Bratislava remained in Q4 2019 at €17.00/sqm/month. Well accessible location, good parking ratio and modern building are still the most important criteria for tenants. On the other hand, landlords of non-prime buildings can lure tenants with a variety of incentives, including longer rent-free periods and higher fit-out contributions.

The achievable office headline rents in the City Centre location range between €12.00-15.00/sq m/month. In non-prime locations the average headline rents are within the range of €9.50-13.50/sq m/month.

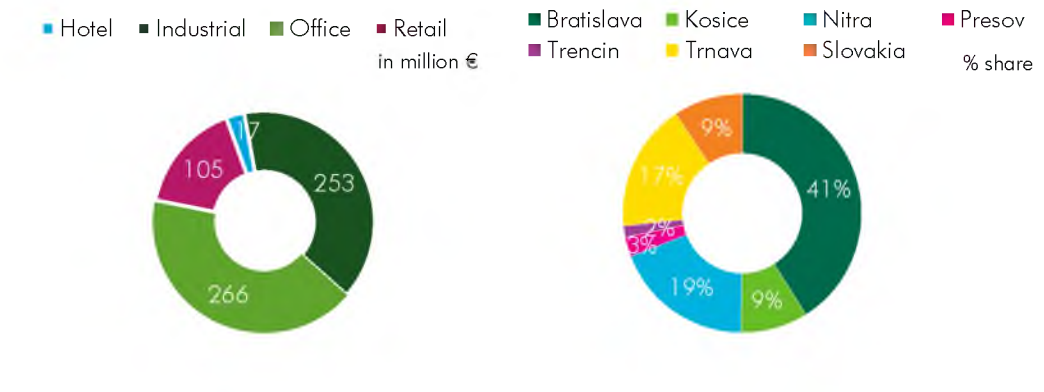
The achievable average office rents in secondary location within newly built or refurbished B-class office projects reach €7.00 – 11.00/sq m/month. In general, effective rents may be lower by approximately 8-12% depending on the lease length and the name of a client.

INVESTMENT MARKET COMMENTARY

The commercial real-estate investment volume transacted in 2019 reached €641 million (-22% y-o-y) and was spread among 22 transactions. The volume of an average transaction was €29 million in 2019 while it was at €32 million in 2018. In general, the dominance of the office and industrial segments continued throughout the year followed by the retail segment. The retail segment has not repeated its peak performance from 2018 although the interest of investors remained high across all real-estate segments, including retail.

From locational point of view, most of the investment took place in the Bratislava region (where the biggest transaction worth of € 120 million was closed in Q4 2019), followed by five regions across the country contributing with a 56% share.

Breakdown of CRE investment activity in 2019



Source: CBRE Research

In the office sector, nine transactions of a total volume of €266 million were closed in 2019. The largest transaction was the acquisition of Twin City Tower office building worth €120 million by South Korean investment fund AIP. The second largest transaction was the sale of Twin City C purchased by HB Reavis fund for €72.50 million. Austrian private fund ECE European City Estates acquired the BCT2 Kosice office building for €28 million.

In the industrial sector, six transactions were closed with a total volume of €253 million, while the majority of transactions represented portfolio deals or the purchase of entire logistics parks. The largest transaction was the sale of Vector Park portfolio that comprises three logistics parks, out of which two are in a close proximity of Bratislava (D1 highway), and one is located in Maly Saris near Presov (D1 highway). The transaction represented a € 80.00 million investment by TPG. The second largest industrial transactions included the acquisition of Maximus portfolio by Singaporean sovereign wealth fund GIC that will add it to its existing pan-European warehouse platform P3 Logistic Parks. The sale of the European Logistics Portfolio from Palmira Capital Partners (managed by Apollo Global Management) included the Bratislava Logistics Park with approximately 104,390 sq m of logistics and warehouse space located in Senec, worth approximately € 60.00 million. Another transaction included the sale of a single-tenant building located in Dunajska Streda with a 10-year lease agreement that was acquired by American fund Gramercy Europe for € 31.00 million.

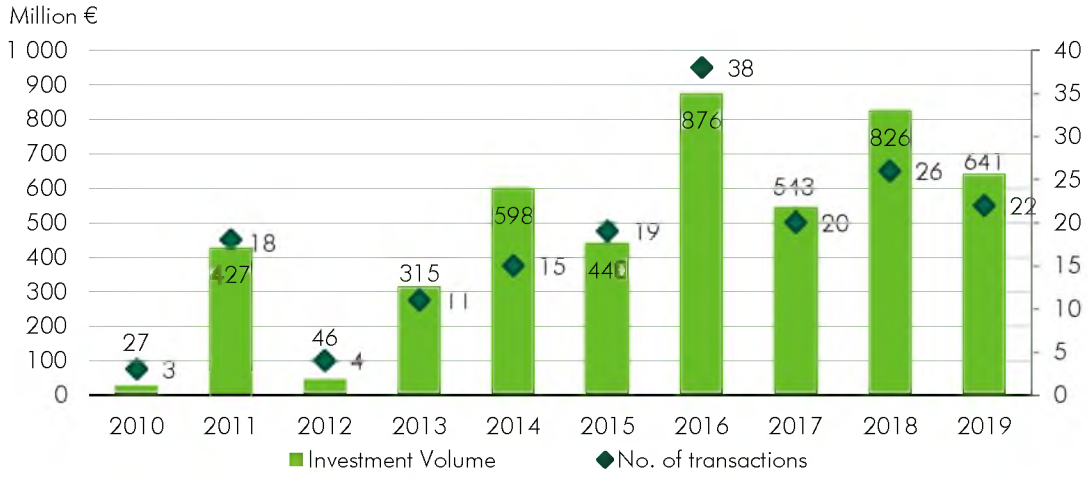
The retail sector remained less active in 2019 after its strong performance in 2018, represented by six transactions worth of €104 million. The largest transactions included the sale of VÚB (Intesa Sanpaolo Group) portfolio purchase by Franco Real Estate for approx. € 45 mil., the sale of regional retail park Solivaria located in Presov for € 16.80 million and the acquisition of KIKA buildings located in Bratislava, Kosice, Poprad, Banska Bystrica by Austrian Holding XLCEE-Holding for approx. €15 million.

The overall investment volume in 2019 was scaled down compared to the volume of 2018 as it was impacted by postponement of several large transactions' closing to the beginning of 2020. The pricing remains favourable as there is a lack of stock in the neighbouring countries after high investment activity in previous years. It is therefore expected that the number of transactions and overall investment volume will be significantly higher in 2020.

The investment activity is expected to outpace the investment volume of 2019, reaching €1 billion for the first time in the history of the Slovak commercial real-estate market as a result of favourable pricing and several ongoing large transactions. The investment volume should be driven by office transactions reflecting the strong A-class office pipeline to be delivered on the Bratislava market. A tendency to sign longer contracts with tenants (7-10 years) should increase the appeal for office stock.

The graph below displays the investment activity in different sectors in Slovakia over past years:

Slovak Investment Volume



Source: CBRE Research, January 2020

Office Transaction Evidence

Please see a list of investment transactions in the table below;

Date	Location	Property	Size (sq m)	Est. Price (mln)	Est. Yield	Purchaser	Vendor
Q1 2020	Bratislava	Rosum Offices	23,200	€ 62.00	6.50%	ECE European City Estates	Penta Real Estate
Q4 2019	Bratislava	Twin City C	24,000	€ 72.50	Unknown	HBR Fund	HB Reavis
Q4 2019	Bratislava	Gorkého 7	2,750	€ 9.30	Unknown	Správa služieb diplomatickému zboru (SSDZ)	Gorkého offices
Q4 2019	Piestany	Absolutio	1,859	€ 2.00	Unknown	ZDR Absolutio	DO-Points

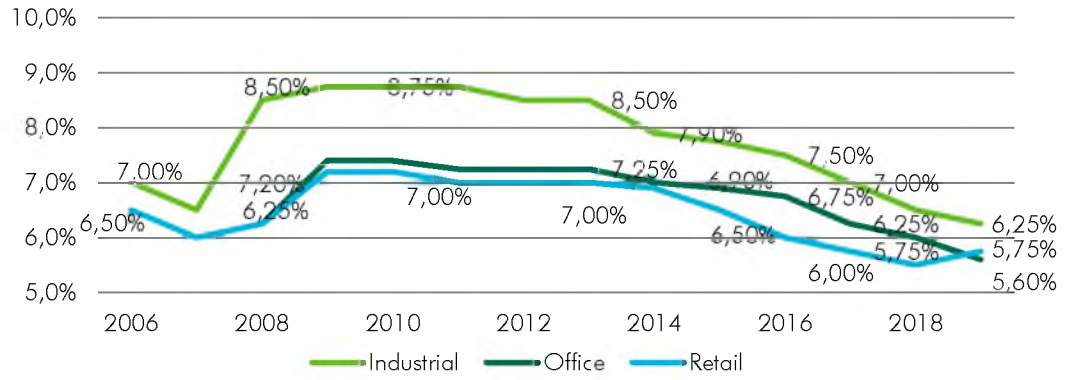
						Office Piešťany	
Q4 2019	Bratislava	Gorkeho 4 Offices	3,100	€ 12.00	Unknown	Kooperativa	MiddleCap Group
Q3 2019	Trnava	Aquapolis Business Centrum	12,200	€ 13.00	Unknown	Unknown	Unknown
2019	Bratislava	Opera Palace	Unknown	€ 4.50	Unknown	AT individual	
2019	Bratislava	Union Building	3,700	€ 5.00	Unknown	AT individual	HB Reavis
Q2 2019	Bratislava	Twin City Tower	35,254	€ 120.00	5.75%	Valesco/AIP	HB Reavis
Q2 2019	Košice	BCT2 Kosice	14,600	€ 28.00	7.60%	ECE European City Estates and GO ASSET	Penta RE
Q4 2018	Bratislava	BBC V	37,000	€ 53.00	10.00%	Wood & Co.	Heitman
Q3 2018	Bratislava	Stein BC	12,500	€ 30.00	6.00%	IAD Investments	MiddleCap
Q3 208	Bratislava	Business Garden Štefánikova	4,400	€ 10.00 - € 11.00	6.50%	Private investor	ITB Developemt

Source: CBRE Research, January 2020

Yield development commentary

Compression of prime yields continued in during past 12 months in industrial and office segment. The prime yields have decreased in the office and industrial segments to 5.60% and 6.25% respectively, while prime shopping centre segment saw a slight increase to 5.75% following the trends in more mature markets in western Europe. The spread over Czech yields remains above 1.00% and we see space for a mild compression in the office and industrial yields.

Still attractive yields (compared to neighbouring countries), healthy macro environment and expanding supply of newly built office stock in Bratislava should attract new investors that have not invested in the Slovak real estate market yet.



Source: CBRE Research, January 2020

** Prime Yield represents the Yield which an investor would receive when acquiring a grade/class A building in a prime location (CBD, for example), which is fully let at current market value rents. Prime Yield should reflect the level at which relevant transactions are being completed in the market at the time but need not be exactly identical to any of them, particularly if deal flow is very limited or made up of unusual one-off deals. If there are no relevant transactions during the survey period a hypothetical yield should be quoted, and is not a calculation based on particular transactions, but it is an expert opinion formed in the light of market conditions, but the same criteria on building location and specification still apply.*

5

APPENDICES

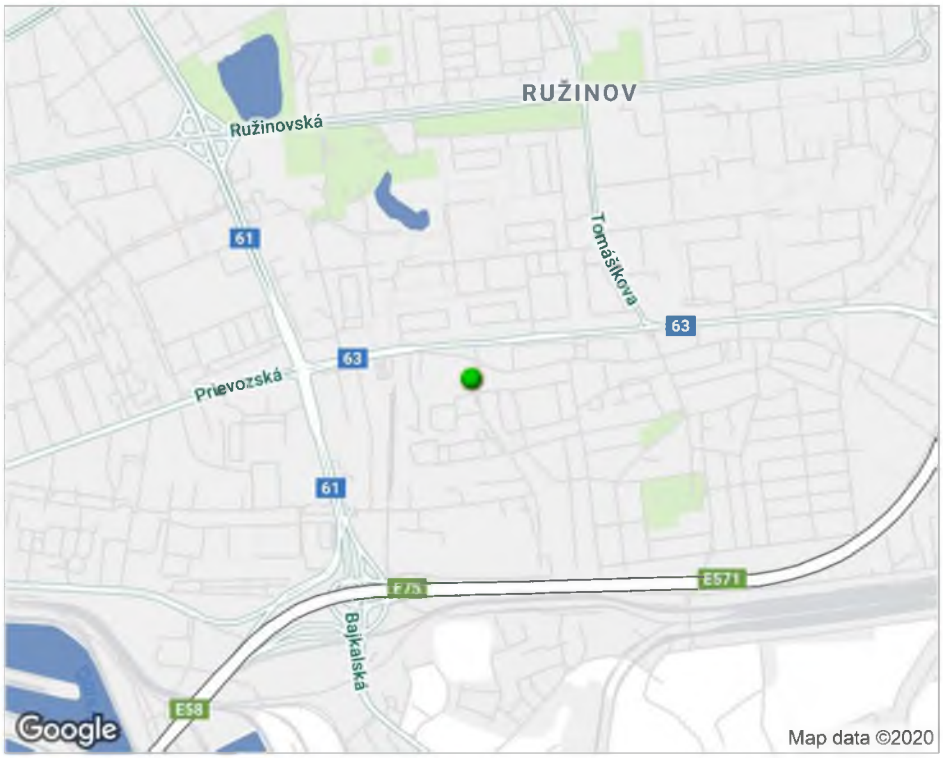
CBRE

A

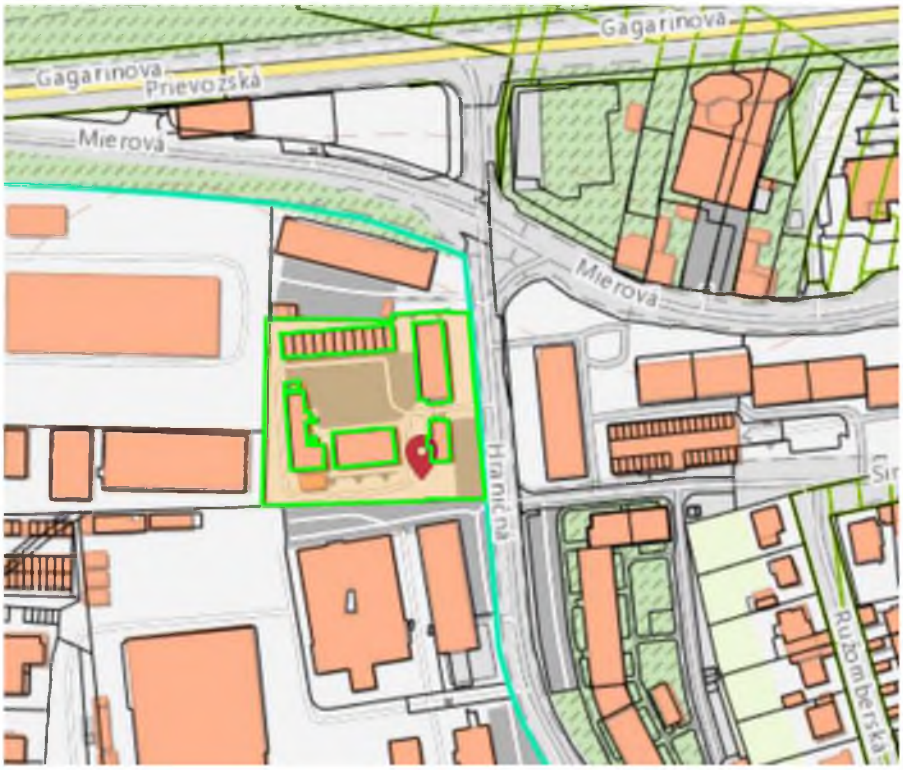
LOCATION PLANS

CBRE

Location of the Property within Bratislava



Location of the Property within its micro-location



Cadastral map

Ortophoto map

B

PHOTOGRAPHS

CBRE

Front façade of the main building and entrance to the courtyard

Back side of the main administration building with garages on the ground floor

Hallway in the main building with office units on both sides

Single storey office building

Building with storage and social areas

Storage/light production area

Garages

Courtyard with parking, two storage buildings to the left, garages to the right

Parking area in front of the Property, next to Hraničná Street

Access to the Apartment no. 1 from Hraničná Street

C

CADASTRAL EXTRACT

CBRE

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Bratislava II**
Obec: **BA-m.č. RUŽINOV**
Katastrálne územie: **Nivy**

Dátum vyhotovenia **07.05.2020**
Čas vyhotovenia: **20:07:10**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 723

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
15512/ 2	4333	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
15512/ 3	318	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15512/ 4	286	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15512/ 5	18	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15512/ 6	37	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15512/ 7	36	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15512/ 8	38	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15512/ 9	36	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15512/ 10	36	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15512/ 11	36	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15512/ 12	36	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15512/ 13	36	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15512/ 14	36	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15512/ 15	36	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15512/ 16	39	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15512/ 18	123	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1689	15512/ 3	1	SKLAD A DIELNE		1
1689	15512/ 4	20	SKLAD A SATNE		1
1689	15512/ 5	20	SKLAD		1
1689	15512/ 6	7	GARAZ		1
1689	15512/ 7	7	GARAZ		1
1689	15512/ 8	7	GARAZ		1
1689	15512/ 9	7	GARAZ		1
1689	15512/ 10	7	GARAZ		1
1689	15512/ 11	7	GARAZ		1
1689	15512/ 12	7	GARAZ		1
1689	15512/ 13	7	GARAZ		1
1689	15512/ 14	7	GARAZ		1
1689	15512/ 15	7	GARAZ		1
1689	15512/ 16	7	GARAZ		1
1689	15512/ 18	20	PREV.BUDOVA		1

Legenda:
Druh stavby:
7 - Samostatne stojaca garáž
20 - Iná budova
1 - Priemyselná budova
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu:	**Vlastník**	
1	**Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, SR**	**1 / 1**
IČO :		
Titul nadobudnutia	**Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08**	

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

GP č.56/05 z 09.02.05

Poznámka:

Bez zápisu.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Bratislava II**
Obec: **BA-m.č. RUŽINOV**
Katastrálne územie: **Nivy**

Dátum vyhotovenia **07.05.2020**
Čas vyhotovenia: **20:09:21**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3130

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	*Výmera v m2*	*Druh pozemku*	*Spôsob využ. p.*	*Umiest. pozemku*	*Právny vzťah*	*Druh ch.n.*
15512/ 17	**373**	**zastavaná plocha a nádvorie**	**17**	**1**		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	*na parcele číslo*	*Druh stavby*	*Popis stavby*	*Druh ch.n.*	*Umiest. stavby*
1688	**15512/ 17**	**20**	**Hraničná 8**		**1**

Legenda:
Druh stavby:
20 - Iná budova
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo ***Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka***

Byt

Vchod : **Hraničná 8** **1. p.** **Byt č. 1**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : **4939 / 89543**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
8 Náplava Vladimír r. Náplava, Lovinského 37, Bratislava, PSČ 811 04, SR
Dátum narodenia : **05.01.1961**
Spoluvlastnícky podiel : **1 / 2**

Titul nadobudnutia **Uznesenie Okresného súdu Bratislava II 46D/752/2009-123 z 10.11.2014, právoplatné 30.12.2014, Z-688/15**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
15 Náplava Igor r. Náplava, Budatínska 31, Bratislava, PSČ 851 06, SR
Dátum narodenia : **17.02.1958**
Spoluvlastnícky podiel : **1 / 2**

Titul nadobudnutia **Uznesenie Okresného súdu Bratislava II 46D/752/2009-123 z 10.11.2014, právoplatné 30.12.2014, Z-688/15**

Vchod : **Hraničná 8** **1. p.** **Byt č. 2**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : **10538 / 89543**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
2 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Vchod : **Hraničná 8** **1. p.** **Byt č. 2**

2 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : **1 / 1**

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode V-20155/09 zo dňa 28.9.2009.

Vchod : **Hraničná 8** **2. p.** **Byt č. 3**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : **5029 / 89543**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

3 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : **1 / 1**

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode V-14595/09 zo dňa 14.7.2009.

Vchod : **Hraničná 8** **2. p.** **Byt č. 4**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : **10425 / 89543**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

4 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : **1 / 1**

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-5643/11 zo dňa 23.3.2011.

Nebytový priestor

Vchod : **Hraničná 8** **prízemie** **Priestor č. č.1**

Druh nebytového priestoru: 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : **2268 / 89543**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

5 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : **1 / 1**

Titul nadobudnutia Kúpa V-550/99 zo dňa 3.1.2001.

Vchod : **Hraničná 8** **prízemie** **Priestor č. č.10**

Druh nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : **13162 / 89543**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

13 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : **1 / 1**

Titul nadobudnutia Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08

Vchod : **Hraničná 8** **prízemie** **Priestor č. č.2**

Druh nebytového priestoru: 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : **1890 / 89543**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

6 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo ***Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka***

Vchod : **Hraničná 8** **prízemie** **Priestor č. č.2**

6 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : **1 / 1**

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-5643/11 zo dňa 23.3.2011.

Vchod : **Hraničná 8** **prízemie** **Priestor č. č.3**

Druh nebytového priestoru: 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : **1687 / 89543**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

9 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : **1 / 1**

Titul nadobudnutia Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08

Vchod : **Hraničná 8** **prízemie** **Priestor č. č.4**

Druh nebytového priestoru: 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : **1863 / 89543**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

10 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : **1 / 1**

Titul nadobudnutia Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08

Vchod : **Hraničná 8** **prízemie** **Priestor č. č.5**

Druh nebytového priestoru: 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : **1890 / 89543**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

11 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : **1 / 1**

Titul nadobudnutia Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08

Vchod : **Hraničná 8** **prízemie** **Priestor č. č.6**

Druh nebytového priestoru: 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : **1890 / 89543**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

12 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : **1 / 1**

Titul nadobudnutia Vyhlásenie vkladateľa podľa V-26388/08 zo dňa 22.9.08.

Vchod : **Hraničná 8** **1. p.** **Priestor č. č.11**

Druh nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : **17254 / 89543**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

14 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo ***Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka***

Vchod : **Hraničná 8** **1. p.** **Priestor č. č.11**

14 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : **1 / 1**

Titul nadobudnutia Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08

Vchod : **Hraničná 8** **2. p.** **Priestor č. č.12**

Druh nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : **16708 / 89543**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 Infra Services, a.s., Hraničná 10, Bratislava, PSČ 821 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : **1 / 1**

Titul nadobudnutia Vyhlásenie vkladateľa podľa V-6273/08 zo dňa 08.04.08

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

2 - Garáž

12 - Iný nebytový priestor

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebyt. priestorov v dome podľa par.15 zák.č.182/93 Z.z. v znení zák.č.151/95 Z.z.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

D

VALUATION CALCULATIONS

CBRE

Report Date 12 May 2020
Valuation Date 12 May 2020

Property

Address Infra Services
File/Ref No

Gross Valuation				€1,580,162
Capital Costs				-€56,664
Net Value Before Fees				€1,523,498
Less	Transfer Tax	@0.00% of Net Value		€0
	Acquisition Agents Fee	@2.50% of Net Value		-€44,117
	Acquisition Legal Fee	@0.50% of Net Value		-€8,823
	Fees include non recoverable VAT @ 20.00 %			
Net Valuation				€1,470,557
			Say	€1,470,000

Equivalent Yield	10.0000%	True Equivalent Yield	10.6133%
Initial Yield (Deemed)	-1.1953%	Initial Yield (Contracted)	-1.1953%
Reversion Yield	10.7579%		
Total Contracted Rent	€0	Total Current Rent	€0
Total Rental Value	€188,880	No. Tenants	1
Capital value per m²	€698.67		

Running Yields

Date	Gross Rent	Net Rent	Annual	*Quarterly*
12-May-2020	€0	-€18,888	-1.1953 %	*-1.2043 %*
12-Nov-2020	€188,880	€169,992	10.7579 %	*11.5220 %*
12-Nov-2023	€0	-€18,888	-1.1953 %	*-1.2043 %*
12-Feb-2024	€188,880	€169,992	10.7579 %	*11.5220 %*

Yields based on €1,580,162

Report Date 12 May 2020
Valuation Date 12 May 2020

Tenants

Tenant name	File/Ref	Next Review	Earliest Term	Cap.Group	Method	Yield 1	Yield 2	Contracted Rent	Current Rent	ERV	Gross Value
Freehold											
Standard Tenant		NA	11-Nov-2023	Vacant	Hardcore	10.000		€0	€0	€188,880	€1,580,162
Total								€0	€0	€188,880	€1,580,162

E

STANDARD TERMS OF BUSINESS

CBRE

CBRE, s.r.o. ŠTANDARDNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY PRE OCEŇOVANIE A VŠEOBECNÉ ZÁSADY A PREDPOKLADY OCEŇOVANIA - SLOVENSKO

A. Štandardné obchodné podmienky pre oceňovanie

1. PREDBEŽNÉ

1.1. V týchto podmienkach sa CBRE, s.r.o. označuje ako „my", „nás" alebo „náš" a klient, ktorému sme sa zmluvne zaviazali poskytovať služby, je označovaný ako „vy" a „váš".

1.2. Naša zodpovednosť je výlučne voči vám a budeme vykonávať naše služby s primeranou starostlivosťou, zručnosťou a dôslednosťou, ktorú očakávame od kompetentných a riadne kvalifikovaných osôb z príslušných odborov, ktorí majú skúsenosti s vykonávaním takýchto služieb a budú konať v dobrej viere po celú dobu.

1.3. Vaša zmluva je uzavretá s CBRE, s.r.o. Žiaden pracovník, riaditeľ, zamestnanec, člen alebo konzultant spoločnosti CBRE, s.r.o. s vami priamo neuzavrie zmluvu alebo nenesie právnu zodpovednosť voči vám osobne, pokiaľ ide o prácu vykonanú v mene spoločnosti CBRE, s.r.o. Všetka korešpondencia a iné výstupy, ktoré vám boli zaslané v priebehu nášho vymenovania, sa na všetky účely považujú za zaslané v mene spoločnosti CBRE, s.r.o.

1.4. Naše služby a odmeny sú uvedené v našich Zmluvných podmienkach z 11. mája 2020.

1.5. Podmienky nášho menovania sú záväzné medzi vami a nami a môžu sa meniť len v prípade písomného vzájomného súhlasu s vami a písomne akceptovaného zo strany vášho splnomocnenca a nášho splnomocnenca, ktorý podpísal náš menovací dekrét.

2. POPLATKY A VÝDAVKY

2.1. Ak dôjde k podstatnej zmene rozsahu našich pokynov, písomne s vami odsúhlasíme dodatočné alebo alternatívne dohodnutie odmien.

2.2. Pokiaľ nie je výslovne uvedené v našom menovacom dekréte, okrem našich odmien (za podmienok uvedených v bode 2.3 nižšie) budete zodpovední aj za všetky vzniknuté drobné výdavky, vrátane nákladov na inzerciu, kopírovanie, tlač a reprodukciu, tabule, zásielky, fotografie, recepcie, poplatky za plánovanie tlače, kuriérske poplatky, cestovné náklady, nočné ubytovanie atď. a marketingový materiál akéhokoľvek druhu.

2.3. Ak sme zodpovední za zabezpečenie marketingových materiálov, získame odhady nákladov na marketingové materiály a dohodneme ich s vami predtým, než vzniknú náklady.

2.4. Všetky odmeny uvedené v našom menovacom dekréte sú uvedené bez DPH a ostatných platných daní, ktoré budú účtované podľa príslušnej sadzby. DPH a/alebo ďalšie platné dane budú tiež splatné z vašej strany aj pri vyplácaní a iných splatných sumách, ak to bude relevantné.

2.5. V prípade zrušenia nášho vymenovania z akéhokoľvek dôvodu si vyhradzujeme právo účtovať za vykonanú prácu (aj keď je neúplná) v súlade s dohodnutým základom odmeny za vymenovanie alebo akýmikoľvek následnými dohodnutými zmenami podmienok nášho vymenovania.

3. ÚHRADY

3.1. Naše faktúry sú splatné do 30 dní od vystavenia.

3.2. Vyhradzujeme si právo fakturovať úrok vypočítaný na dennej báze od 31. dňa po vystavení faktúry v zákonnej úrokovej sadzbe vo výške [štandardná sadzba alebo určená zákonom] a účtovať akékoľvek odôvodnené náklady spojené s vymáhaním dlhu, ktoré nám vznikli pri vymáhaní akýchkoľvek platieb, ktoré sú splatné z vašej strany našej strane.

4. RIADENIE KVALITY A REKLAMAČNÝ PORIADOK

4.1. Máme zdokumentované systémy manažérstva kvality (QMS), ktoré boli vyvinuté tak, aby spĺňali požiadavky normy ISO 9001:2015. Zvyšovanie spokojnosti zákazníkov a neustále zlepšovanie sú kľúčovými požiadavkami našich systémov a my sme odhodlaní poskytnúť vám prvotriedne osobné služby.

4.2. Ak budete mať pocit, že nedosahujeme vysoké štandardy, ktoré sme si stanovili pri službách, ktoré poskytujeme, dajte nám prosím vedieť. Náš Reklamačný poriadok zahŕňa úplné vyšetrenie akýchkoľvek reklamácií, ktoré dostávame a bol navrhnutý tak, aby vyhovoval pracovným postupom Kráľovského inštitútu diplomovaných znalcov (RICS). Písomná kópia nášho Reklamačného poriadku bude k dispozícii na požiadanie.

5. ZODPOVEDNOSŤ

5.1. Všetky informácie, ktoré ste nám dodali alebo dodáte vy alebo váš zástupca boli a budú považované za správne, pokiaľ to nebude uvedené inak.

5.2. Nič v tomto menovaní nezbavuje ani neobmedzuje zodpovednosť strany za smrť alebo zranenie spôsobené nedbanlivosťou tejto strany alebo za podvodné skreslenie.

5.3. Žiadna zo strán nebude zodpovedná druhej strane za i) akúkoľvek nepriamu, zvláštnu alebo následnú stratu alebo škodu akokoľvek spôsobenú, a to bez ohľadu na to, či bola spôsobená v rámci zmluvy, deliktom, nedbanlivosťou alebo inak, alebo ii) akúkoľvek stratu na zisku, stratu zákaziek, stratu príjmov, zvýšené náklady a výdavky alebo zbytočné výdavky, či už priame alebo nepriame.

5.4. Zmluvná strana nie je zodpovedná voči druhej zmluvnej strane za akékoľvek zlyhanie alebo oneskorenie pri plnení svojich povinností vyplývajúcich z tohto vymenovania, ak je takéto zlyhanie alebo oneskorenie spôsobené dôvodmi, ktoré sú mimo jej primeranej kontroly.

5.5. Naša maximálna celková zodpovednosť za škodu, ktorá vznikne v súvislosti s týmto vymenovaním (v rámci zmluvy, deliktom, nedbanlivosťou alebo inak), akokoľvek vznikne, nesmie v žiadnom prípade prekročiť nižšiu z nasledujúcich hodnôt: (i) 25% hodnoty nehnuteľnosti, ktorej sa menovanie týka (k dátumu tohto pokynu a na základe určenom pri vymenovaní, alebo ak nie je vyjadrený žiaden základ, trhová hodnota definovaná RICS), alebo (ii) 20 miliónov EUR.

5.6. Nebudeme niesť žiadnu zodpovednosť za akékoľvek omeškanie alebo neposkytnutie služieb v súlade s týmto vymenovaním do tej miery, v akej takéto oneskorenie alebo neplnenie bolo spôsobené vami alebo treťou stranou, za ktorú ste zodpovední. Ak sme jedna strana zodpovedaná spolu s ostatnými, naša zodpovednosť bude obmedzená na podiel straty, ktorý sa dá primerane pripísať našej strane za predpokladu, že všetky ostatné strany zdieľajú podiel na strate, ktorú im možno pripísať (bez ohľadu na to, či sa na nej budú podieľať alebo nie).

5.7. Súhlasíte s tým, že voči žiadnemu pracovníkovi, riaditeľovi, zamestnancovi, členovi alebo konzultantovi spoločnosti CBRE, s.r.o., v súvislosti s týmto vymenovaním (v rámci zmluvy, deliktom, nedbanlivosťou alebo inak) nevznesiete žiadne nároky.

6. DOKUMENTY

6.1. Pokiaľ to nie je výslovne uvedené v našom menovacom dekréte inak, všetky práva duševného vlastníctva vo všetkých prehľadoch, výkresoch, účtoch a iných vyhotovených dokumentoch (ďalej len ako "Dokumenty"), ktoré sme pripravili alebo pripravili v súvislosti s naším vymenovaním (vrátane, okrem iného, tabuliek, databáz, mailom alebo inak elektronicky vytvorených alebo uložených dokumentov) patria nám.

6.2. Týmto vám udeľujeme neodvolateľnú, bezplatnú celosvetovú licenciu na používanie, kopírovanie a reprodukciu Dokumentov. Nezodpovedáme za akékoľvek použitie dokumentov na iné účely, než na ktoré boli vytvorené.

6.3. Nie je dovolené zahrnúť celú Dokumentáciu alebo jej časť do prospektu, ktorý ponúka dokument alebo do inej publikácie.

7. VYPOVEDANIE/UKONČENIE

7.1. Naše služby podľa podmienok nášho vymenovania budú vypovedané/ukončené, ak nastane niektorý z nasledujúcich prípadov:

7.1.1. Práca bude dokončená, alebo

7.1.2. Usúdime, že nie je v našom vzájomnom najlepšom záujme pokračovať v úkonoch vo vašom mene, alebo

7.1.3. Ak nebudete uhrádzať naše faktúry v riadnom termíne splatnosti alebo máme dôvod predpokladať, že to tak bude,

7.1.4. S okamžitým účinkom, ak vy alebo my budeme podliehať akejkoľvek sankcii alebo príkazu, podľa ktorého by bolo nelegálne alebo v rozpore so záujmami ostatných strán pokračovať v spolupráci, alebo

7.1.5. Ak sa vy alebo staneme platobne neschopnými, alebo ak bude na vašu alebo na našu stranu vymenovaný likvidátor, vykonávateľ alebo správca konkurznej podstaty, alebo

7.1.6. Ak vy alebo my prestaneme vykonávať podnikateľské aktivity.

8. NARIADENIA V OBLASTI PRANIA ŠPINAVÝCH PEŇAZÍ

8.1 Právne predpisy nám ukladajú povinnosti týkajúce sa povinného hlásenia, vedenia záznamov a postupov identifikácie klienta. Pokúsime sa o overenie vašich údajov elektronicky, ktoré v prípade relevantnosti zahŕňajú identifikáciu vašich materských spoločností, hlavných akcionárov, konečných vlastníkov a riaditeľov. Príležitostne vás môžeme požiadať o určité identifikačné dokumenty, aby sme sa uistili, že dodržiavame Predpisy. Ak sa takéto informácie vyžadujú, musíte poskytnúť tieto informácie okamžite, aby sme mohli pokračovať v poskytovaní našich služieb. Nezodpovedáme vám ani žiadnym iným stranám za akékoľvek oneskorenie výkonu alebo akékoľvek neúspešné vykonávanie služieb, ktoré môžu byť spôsobené našou povinnosťou splniť tieto požiadavky.

9. VŠEOBECNÉ

9.1. Neposkytujeme právne poradenstvo. Podľa potreby by ste mali vyhľadať právne poradenstvo vašich právnikov. Nezodpovedáme za obsah žiadneho poskytnutého právneho poradenstva.

9.2. Máme uzatvorené profesionálne poistenie zodpovednosti za škody (údaje sú k dispozícii na požiadanie).

9.3. Sme regulovaný Kráľovským inštitútom diplomovaných znalcov (RICS).

9.4. Dodržiavame naše povinnosti podľa všeobecného nariadenia EÚ o ochrane osobných údajov 2016/679 („GDPR") a z času na čas akýchkoľvek právnych predpisov platných v členských štátoch EÚ, ktoré implementujú GDPR, pri poskytovaní našich služieb pre vás. Ak požadujete, aby sme v priebehu poskytovania služieb spracovávali akékoľvek osobné údaje (za okolností, keď ste prevádzkovateľom a my by sme boli spracovateľom údajov), potom sa budú uplatňovať ustanovenia Prílohy (Dodatok o spracovaní údajov) k týmto Podmienkam.

9.5. Zmluvné strany poskytnú všetku potrebnú súčinnosť, aby zabezpečili, aby každá strana dodržiavala povinnosti podľa zákona Veľkej Británie o podplácaní z r. 2010.

9.6. Všetky diskusie, ktoré máme s vami, rady, ktoré vám poskytneme, a dokumentácia, ktorú ste nám poskytli, budú považované za dôverné, pokiaľ sa s vami nedohodneme inak, okrem transakčných údajov, ktoré sú zdieľané s ratingovými agentúrami a firmami poskytujúcimi údaje o údajoch o vlastníctve tretích strán vrátane štatistického výkazníctva o trendoch v odvetví.

9.7. Vy a my súhlasíme s tým, že ktorákoľvek podmienka vymenovania nie je určená na to, aby ju vymáhala akákoľvek tretia strana.

9.8. Ak sa kedykoľvek niektorá časť vymenovacieho dekrétu stane neplatnou alebo neuplatniteľnou z akéhokoľvek dôvodu, potom bude takáto časť vymenovacieho dekrétu vynechaná. Platnosť a uplatniteľnosť zostávajúcej časti vymenovacieho dekrétu nebude vynechaním takéhoto ustanovenia žiadnym spôsobom ovplyvnené alebo obmedzené.

9.9. Vymenovanie a akékoľvek otázky alebo spory, ktoré vznikli z neho alebo v súvislosti s ním (či sú takéto spory zmluvnej alebo mimozmluvnej povahy, ako napríklad nároky z mimozmluvnej zodpovednosti, porušenie zákona alebo predpisu, alebo inak) sa riadia a budú interpretované v súlade so slovenskými zákonmi a výhradnou jurisdikciou slovenských súdov.

Dodatok o spracovaní údajov

1. Ustanovenia tohto dodatku („Dodatok o spracovaní údajov") tvoria súčasť podmienok nášho vymenovania v rozsahu, v ktorom sa uplatňuje podmienka 10.3 Štandardných obchodných podmienok.

2. Na účely tohto Dodatku o spracovaní údajov:

2.1. "Zákony na ochranu údajov" znamenajú zákony EÚ o ochrane údajov a zákony iných štátov a území, ktoré vytvárajú a regulujú v podstate podobné pojmy a právne zásady, ako sú obsiahnuté v zákonoch EÚ o ochrane údajov v súvislosti so spracovaním osobných údajov a citlivých osobných údajov,

2.2. "Zákony EÚ o ochrane údajov" znamenajú všeobecné nariadenie EÚ o ochrane údajov 2016/679 (ďalej len „GDPR") a všetky platné právne predpisy v členských štátoch EÚ, ktoré z času na čas vykonávajú nariadenie GDPR, a

2.3. "dotknutá osoba", "osobné údaje", "citlivé osobné údaje", "súhlas", "prevádzkovateľ", "sprostredkovateľ" a "spracovanie" znamenajú také pojmy, úlohy a činnosti definované v právnych predpisov EÚ o ochrane údajov.

3. Predpokladáme zhromažďovanie a spracovanie osobných údajov o relevantných obchodných kontaktoch a zástupcoch vašej strany (a prípadne aj ďalších subjektov vo vašej skupine) v súvislosti s poskytovanými produktmi a službami, vrátane mien, e-mailových adries a telefónnych čísel. Tieto údaje si ponecháme, pokiaľ budeme s vami (alebo prípadne s ostatnými členmi vašej skupiny) udržiavať obchodný vzťah na účely poskytovania produktov a služieb pre vás (a týchto členov vašej skupiny) a pre spravovanie nášho vzťahu s vami (a takými ďalšími členmi vašej skupiny), ktoré môžu zahŕňať kontaktovanie vás ohľadne nových alebo iných produktov a služieb, ktoré môžeme z času na čas ponúknuť.

4. Budeme:

4.1. spracovávať osobné údaje iba na základe zdokumentovaných pokynov od vás, vrátane tých, ktoré sa týkajú prenosov osobných údajov do tretej krajiny alebo medzinárodnej organizácie, pokiaľ to nevyžaduje Európska únia alebo vnútroštátne právne predpisy členského štátu EÚ, ktorému podliehame. V takom prípade vás budeme informovať o tejto zákonnej požiadavke pred spracovaním, pokiaľ tento zákon nezakazuje takéto informácie z dôležitých dôvodov verejného záujmu,

4.2. zabezpečovať, aby sa osoby oprávnené na spracovanie osobných údajov zaviazali zachovávať mlčanlivosť alebo boli viazané primeranou zákonnou povinnosťou mlčanlivosti,

4.3. prijať primerané organizačné a technické opatrenia podľa článku 32 (bezpečnosť spracovania) GDPR,

4.4. dodržiavať podmienky pre zapojenie iného sprostredkovateľa uvedeného v odsekoch 2 a 4 článku 28 (sprostredkovateľ) GDPR,

4.5. pri zohľadnení povahy spracovania, vám pomôžeme primeranými technickými a organizačnými opatreniami, pokiaľ je to možné, aby ste splnili svoju povinnosť reagovať na žiadosti o uplatnenie práv dotknutej osoby ustanovené v kapitole III GDPR,

4.6. pomáhať vám pri zabezpečovaní dodržiavania povinností podľa článkov 32 až 36 GDPR pri zohľadnení povahy spracovania a informácií, ktoré máme k dispozícii,

4.7. podľa vášho výberu vymažeme alebo vrátime všetky osobné údaje po ukončení poskytovania služieb súvisiacich so spracovaním a vymažme existujúce kópie, pokiaľ právo Európskej únie alebo vnútroštátne právo členského štátu EÚ, ktorému podliehame, nevyžaduje uchovávanie osobných údajov,

4.8. sprístupňovať všetky informácie potrebné na preukázanie súladu s povinnosťami stanovenými v článku 28 (sprostredkovateľ) GDPR a umožňovať prispieť k auditom, vrátane inšpekcií vykonaných vami alebo iným audítorom povereným vami (v každom prípade na vaše náklady), a

4.9. okamžite vás informovať, či podľa nášho názoru pokyn porušuje GDPR alebo iné zákony na ochranu údajov.

5. Berieme na vedomie, že nič v Zmluve nás neoslobodzuje od našich vlastných priamych zodpovedností a zodpovedností v rámci GDPR.

B. Všeobecné zásady a predpoklady prijaté pri príprave oceňovaní a správ

Nižšie uvádzame zoznam všeobecných zásad, na základe ktorých pripravujeme oceňovania a správy a tieto budú uplatňované, pokiaľ to nie je špecificky uvedené v tele správy inak. Radi s vami prediskutujeme konkrétne variácie, ktoré by uspokojili vaše konkrétne požiadavky. Tieto všeobecné zásady a predpoklady je potrebné prečítať v súvislosti s našimi Štandardnými obchodnými podmienkami pre oceňovanie (časť A) a Zmluvnými podmienkami.

---

10. ZNALECKÉ ŠTANDARDY RICS

10.1. Všetky ocenenia sa vykonávajú v súlade s poslednou verziou Znaleckých štandardov RICS - Globálne štandardy a Znaleckých štandardov RICS - Profesionálne štandardy 2017 Slovensko, ktoré boli vydané Kráľovským inštitútom diplomovaných znalcov (ďalej „štandardy oceňovania") a pracujú na nich riadne kvalifikovaní znalci, podľa definície v štandardoch. Ak oceňovanie uskutočňuje alebo k nemu prispieva viac ako jeden znalec, zostane v pracovných dokumentoch zostavený zoznam týchto znalcov.

11. Základ pre oceňovanie

11.1. Definícia **„trhovej hodnoty" v štandardoch oceňovania** je: "Odhadovaná suma, za ktorú by mala prebehnúť výmena aktíva alebo pasíva k dátumu ocenenia medzi ochotným kupcom a ochotným predajcom v skutočnej transakcii po riadnom marketingu, pričom strany konajú informovane, obozretne a bez nátlaku."

11.2. Treba poznamenať, že v interpretačnom komentári k štandardom oceňovania sa okrem iného uvádza, že ocenenie predpokladá, že príslušné marketingové obdobie sa uskutočnilo pred dátumom ocenenia a že súčasná výmena a dokončenie predaja sa uskutočnili v dátum ocenenia. Naše ocenenia sú preto založené na skutočnostiach a dôkazoch dostupných k dátumu ocenenia.

11.3. Upozornili by sme tiež na skutočnosť, že sme povinní predpokladať, že kupujúci kúpi v súlade s realitou súčasného trhu a súčasnými trhovými očakávaniami, a že predávajúci predá nehnuteľnosť pri trhových podmienkach cenu za najlepšiu cenu dosiahnuteľnú na voľnom trhu po správnom marketingu, nech je to akákoľvek cena.

11.4. Oceňovanie predstavuje hodnotu, ktorá sa by objavila v hypotetickej kúpnej zmluve k dátumu ocenenia. Táto suma nebola žiadnym spôsobom upravená o akékoľvek náklady na nadobudnutie alebo realizáciu, ani na zdanenie, ktoré by mohlo vzniknúť v prípade likvidácie. Neboli zohľadnené žiadne medzipodnikové prenájmy alebo dohody, žiadne hypotéky, dlhopisy ani iné poplatky. Nebola zohľadnené žiadne informácie ohľadne dostupnosti alebo inak kapitálových štátnych dotácií alebo grantov Európskeho spoločenstva.

11.5. Definícia **„reálnej hodnoty" v rámci Medzinárodného štandardu finančného výkazníctva 13 (IFRS 13)** je "cena, ktorá by bola prijatá na predaj majetku alebo zaplatená na prevod záväzku v usporiadanej transakcii medzi účastníkmi trhu k dátumu merania."

11.6. Vymedzenie pojmu **„reálna hodnota" v rámci štandardov finančného výkazníctva 102 (FRS 102)** je "suma, za ktorú by sa dal vymeniť majetok, vyrovnať záväzok alebo poskytnutý nástroj vlastného imania, medzi informovanými a ochotnými stranami v skutočnej transakcii."

11.7. Potvrdzujeme, že "reálna hodnota" na účely finančného výkazníctva podľa IFRS 13 a tiež FRS 102 (UK GAAP) je v podstate rovnaký pojem ako "trhová hodnota".

11.8. Definícia **„spravodlivej hodnoty" v rámci Medzinárodných štandardov oceňovania 2017** je "odhadovaná cena za prevod majetku alebo záväzku medzi identifikovanými informovanými a ochotnými stranami, ktoré odráža príslušné záujmy týchto strán." Nie je vhodným základom hodnoty pre účely finančného výkazníctva, pričom sa bežne používa v súdnych sporoch.

11.9. Definícia **„investičnej hodnoty" v štandardoch oceňovania** je "hodnota majetku pre vlastníka alebo budúceho vlastníka pre jednotlivé investičné alebo prevádzkové ciele". Odráža okolnosti a finančné ciele subjektu, pre ktorý sa oceňovanie vykonáva. Rozdiel medzi investičnou hodnotou aktíva a jeho trhovou hodnotou poskytuje motiváciu kupujúcich alebo predávajúcich vstúpiť na trh. Oceňovanie pripravené na základe investičnej hodnoty odzrkadľuje výhody, ktoré podnik získal z držby majetku, a preto nemusí nutne zahŕňať hypotetickú výmenu. Investičná hodnota odráža okolnosti a finančné ciele subjektu, pre ktorý sa oceňovanie vykonáva. Informovali ste nás, že toto poradenstvo o ocenení bude použité výlučne na interné účely a nebude oznámené žiadnej tretej strane. Toto použitie vám pomôže určiť cenu, ktorú by ste mali akceptovať za okolností stanovených v priložených Zmluvných podmienkach. Chceli by sme upozorniť na skutočnosť, že aj keď vám môžeme pomôcť pri určovaní ceny, ktorú by sme mali prijať za okolností uvedených v priloženom liste, ide v konečnom dôsledku o komerčný úsudok, ktorý môže urobiť iba predajca. Našim predpokladom je, že pred predpokladaným marketingovým obdobím bola vykonaná všetka náležitá starostlivosť potrebná na marketingové účely. Uvádzané čísla predpokladajú, že nehnuteľnosti sa predávajú individuálne a nie ako súčasť portfólia. Uvedené údaje podliehajú do značnej miery posúdeniu, čo si musíte uvedomiť, ak sa na tieto čísla spoliehate.

11.10. Definícia "**synergickej hodnoty" v rámci Medzinárodných štandardov oceňovania 2017** je "výsledkom kombinácie dvoch alebo viacerých aktív alebo záujmov, ktorých kombinovaná hodnota je viac ako súčet jednotlivých hodnôt." Ak sú synergie k dispozícii iba jednému konkrétnemu kupujúcemu, potom sa synergická hodnota bude líšiť od trhovej hodnoty, pretože synergická hodnota bude odrážať určité atribúty majetku, ktoré majú hodnotu iba pre konkrétneho kupujúceho. Pridaná hodnota nad súhrnom príslušných záujmov sa často označuje ako "manželská hodnota".

11.11. Definícia **„existujúcej úžitkovej hodnoty" v štandardoch oceňovania** je "odhadovaná suma, za ktorú by mal majetok vymeniť v deň ocenenia medzi ochotným kupujúcim a ochotným predávajúcim v skutočnej transakcii po riadnom marketingu a kde strany konali vedome, obozretne a bez nátlaku, za predpokladu, že kupujúcemu sa udeľuje voľné vlastníctvo všetkých častí majetku požadovaných pre podnikanie a neberie do úvahy potenciálne alternatívne použitia a akékoľvek iné charakteristiky majetku, ktoré by spôsobili, že jeho trhová hodnota by sa líšila od tej, ktorá je potrebná na nahradenie zostávajúceho servisného potenciálu za najnižšie náklady"

11.12. Hodnoty nájmu budú použité podľa potreby pri hodnotení kapitálovej hodnoty a nie sú nevyhnutne vhodné na iné účely. Nebudú nevyhnutne v súlade s definíciou "**trhového nájmu" v štandardoch oceňovania,** ktorá sa zvyčajne používa na označenie sumy, za ktorú sa môže voľný majetok prenajať, alebo za ktorú môže byť prenajatý nehnuteľný majetok opätovne prenajatý, keď existujúci nájom skončí. Trhové nájomné nie je vhodným podkladom pre stanovenie výšky nájomného splatného v rámci prehodnotenia ceny za nájom, kde musia byť použité skutočné definície a predpoklady v nájme.

12. POSKYTNUTÉ INFORMÁCIE

12.1. Predpokladali sme, že v prípade, že akékoľvek informácie, ktoré sú relevantné pre naše ocenenie nám poskytnete vy alebo prostredníctvom tretej strany, sú správne a komplexné a môžeme sa na ne bezpečne spoliehať pri príprave nášho ocenenia.

13. INŠPEKCIE

13.1. Uskutočňujeme také inšpekcie a robíme také prešetrovania, ktoré sú podľa nášho názoru nevyhnutné na vypracovanie ocenenia, ktoré je profesionálne primerané pre svoj účel.

14. DOKUMENTÁCIA A VLASTNÍCKE PRÁVO

14.1. Pokiaľ to nie je výslovne nariadené, nečítame si právnu dokumentáciu. Keď nám bude poskytnutá právna dokumentácia, zohľadníme fakty v nej uvedené, ale odporúčame, aby ste sa nespoliehali na našu interpretáciu bez predchádzajúceho overenia u vašich právnych poradcov.

14.2. Pokiaľ nebudeme informovaní o inej skutočnosti, predpokladáme, že neexistujú žiadne porušenia zákona a prebiehajúce súdne spory v súvislosti s nehnuteľnosťou.

14.3. Ďalej predpokladáme, že dokumentácia bola vystavená dôkladne a že pokiaľ o tom nie sme upovedomení, tak neexistujú žiadne neobvyklé alebo onerózne obmedzenia, vecné bremená, dohody alebo režijné výdavky, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť príslušné vlastnícky podiel(y).

14.4. V prípade prenájmu Nehnuteľnosti budeme predpokladať, že prenajímateľ poskytne akékoľvek potrebné súhlasy pre projekt.

14.5. Pokiaľ nebudeme upovedomení o opaku, predpokladáme, že každá nehnuteľnosť má riadny na trhu predajný vlastnícky titul a nie je súčasťou žiadneho prebiehajúceho súdneho sporu.

15. NÁJOMCOVIA

15.1. Pokiaľ nám to nie je oznámené, alebo sa v správe neuvádza inak, predpokladá sa, že:

i. Na všetky nehnuteľnosti sa vzťahujú bežné režijné výdavky a že nájomcovia zodpovedajú za všetky opravy, náklady poistenia a platbu poplatkov a ďalšie bežné režijné výdavky, buď priamo alebo prostredníctvom poplatkov za poskytovanie služieb.

ii. Prehodnotenie ceny za nájom môže byť iba smerom nahor na základe voľného trhu a že nevzniknú žiadne pochybnosti ohľadne interpretácie prehodnotenia ceny za nájom. Predpokladáme, že ani prenajímateľ ani nájomca nemôžu ukončiť nájom predčasne.

iii. Neexistujú žiadne vylepšenia nájomcu, ktoré by významne ovplyvnili náš posudok na nájom, ktorý by bol získaný pri revízii alebo obnovení.

iv. Prázdne ubytovacie priestory môžu byť pridelené vo všetkých prípadoch, keď nie sú prenajaté lebo sa prenajímajú za účelom služobného ubytovania.

v. V prenájmoch neexistujú obmedzenia pre používateľov alebo iné obmedzujúce záväzky, ktoré by nepriaznivo ovplyvnili hodnotu.

16. BONITA ZÁVÄZKU NÁJOMCOV

16.1. Pokiaľ o tom nie sme vyslovene požiadaní, nezaoberáme sa detailne bonitou záväzku nájomcov, ale spoliehame sa na svoje vlastné posúdenie ich trhového imidžu. Akékoľvek komentáre ohľadne bonity záväzku by preto mali byť interpretované v tomto kontexte. Ďalej predpokladáme, že pokiaľ nedostaneme inú informáciu, nájomca je schopný plniť svoje finančné záväzky z nájmu a že nemá žiadne nedoplatky na nájme alebo iných platbách alebo že neporušil svoj záväzok.

17. MERANIA

17.1. Pokiaľ na to nedostaneme vyslovený pokyn, nevykonávame merania na mieste, ale vypočítame plochy podľa údajov identifikovaných hraníc nehnuteľnosti a príslušného plánu.

18. ÚZEMNÝ PLÁN MESTA A OSTATNÉ ZÁKONNÉ PREDPISY

18.1. Pokiaľ na to nedostaneme vyslovený pokyn, zvyčajne sa nezaoberáme žiadosťami o získanie informácií o územnom plánovaní a diaľniciach od príslušného miestneho orgánu. Predpokladáme, že Nehnuteľnosti nie sú nepriaznivo ovplyvnené návrhmi na územné plánovanie alebo cesty.

18.2. Naše hodnotenia sú pripravované na základe predpokladu, že priestory spĺňajú všetky príslušné zákonné ustanovenia a stavebné zákony a predpisy a že bol vydaný platný a aktuálny certifikát požiarnej ochrany.

18.3. Taktiež predpokladáme, že boli získané všetky potrebné povolenia, licencie a autorizácie na používanie nehnuteľnosti a činnosť v nej vykonávanú a zostanú naďalej v platnosti a nepodliehajú žiadnym oneróznym podmienkam.

18.4. Pokiaľ na to nedostaneme výslovný pokyn, neuskutočňujeme prehliadky konštrukcie ani nekontrolujeme časti, ktoré sú zakryté, neodhalené alebo nedostupné a netestujeme ani žiadne elektrické, vykurovacie, drenážne alebo iné inštalácie. Akékoľvek okamžite viditeľné chyby alebo vec v havarijnom stave zaznamenané počas našej inšpekcie budú zohľadnené, pokiaľ to nebude uvedené inak, v našom ocenení, ale neposkytneme ubezpečenie, že nehnuteľnosť je v bezchybnom stave. Predpokladáme, že v tých častiach, ktoré neboli skontrolované, sa neprejavia nijaké zásadné poruchy, ktoré by zmenili naše ocenenie.

18.5. Predpokladáme, že služby a všetky pridružené ovládacie prvky alebo softvér sú v prevádzkovom stave a bez vád.

19. NEBEZPEČNÉ A ZDRAVIU ŠKODLIVÉ MATERIÁLY

19.1. Pokiaľ nedostaneme na to výslovný pokyn, tak neuskutočňujeme prieskum na zistenie, či budova bola postavená alebo upravená s použitím zdraviu škodlivých materiálov alebo postupov. Pokiaľ nedostaneme informácie o inej skutočnosti, naše ocenenie predpokladá, že žiadne také materiály alebo postupy použité neboli. Bežné príklady výskytu takýchto materiálov sú cementový betón s vysokým obsahom hliníka, chlorid vápenatý, azbest a dosky z drevitej vlny použité ako permanentné debnenie.

20. PODMIENKY NA MIESTE

20.1. Pokiaľ na to nedostaneme výslovný pokyn, tak neuskutočňujeme prieskum na mieste na určenie vhodnosti terénnych podmienok a služieb, ani nevykonávame environmentálne, archeologické alebo geologické prieskumy. Pokiaľ nie sme informovaní o opačnej skutočnosti, naše ocenenie je založené na skutočnosti, že tieto aspekty sú uspokojivé a tiež, že na mieste sa nenachádzajú podzemné nerastné alebo iné doly, plynný metán alebo iné nebezpečné látky. V prípade, že Nehnuteľnosti majú potenciál na novú výstavbu, vychádzame z predpokladu, že miesto má nosnú kapacitu vhodnú pre odhadovanú podobu novej výstavby bez potreby dodatočných a nákladných základov alebo drenážnych systémov. Ďalej predpokladáme, že za takýchto okolností nevzniknú žiadne mimoriadne náklady na likvidáciu a odstránenie akejkoľvek existujúcej konštrukcie v rámci danej nehnuteľnosti.

20.2. Predpokladáme, že buď neexistuje žiadne riziko povodní, alebo ak existuje, že sú zavedené dostatočné protipovodňové opatrenia a že by sa mohlo zabezpečiť primerané poistenie budov za cenu, ktorá by nemala podstatný vplyv na kapitálovú hodnotu.

21. KONTAMINÁCIA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

21.1. Pri príprave nášho ocenenia predpokladáme, že nehnuteľnosť nie je alebo nebola používaná spôsobom, ktorý kontaminuje alebo by mohol kontaminovať životné prostredie. Pokiaľ nedostaneme na to výslovný pokyn, tak nebudeme skúmať minulé alebo súčasné využívanie buď nehnuteľnosti alebo priľahlého alebo blízkeho pozemku, aby sme určili, či existuje nejaký potenciál pre kontamináciu z takéhoto využívania a predpokladáme, že taký potenciál tam nie je. Ak sa však následne ukáže, že takáto kontaminácia na nehnuteľnosti alebo priľahlých pozemkoch existuje, alebo že priestory boli alebo sú využívané kontaminujúcim spôsobom, môže to mať negatívny dopad na odhadnutú hodnotu.

21.2. Predpokladáme, že na mieste nie sú prítomné invazívne druhy, ako je japonská kadička.

22. ZARIADENIE NAPÁJANIA VYSOKÉHO NAPÄTIA

22.1. Ak sa nachádza v tesnej blízkosti pozemku zariadenie napájania vysokého napätia, pokiaľ to nebude inak uvedené, nebudeme zohľadňovať žiaden pravdepodobný vplyv na predajnosť a hodnotu v budúcnosti v dôsledku akejkoľvek zmeny vo vnímaní verejnosti jeho vplyvu na zdravie.

23. ZARIADENIA A STROJE, VYBAVENIE A INŠTALÁCIE

23.1. Naše ocenenie zahŕňa tie položky, ktoré sa bežne považujú za súčasť budovy a tvoria inštalácie prenajímateľa, ako napr. kotle, vykurovacie, svetelné, protipožiarne rozprašovacie a ventilačné systémy a výťahy, ale vo všeobecnosti nezahŕňajú stroje, zariadenia a vybavenie a tie inštalácie, ktoré sa bežne považujú za vlastníctvo nájomcu.

23.2. Keď sa nehnuteľnosť oceňuje ako plne vybavený prevádzkyschopný objekt, naše ocenenie zahŕňa inštalácie a vybavenie potrebné na generovanie obratu a zisku. Oceňovanie na investičné účely bude zahŕňať vybavenie a inštalácie prenajímateľa, ale nie obchodné vybavenie a obchodný inventár, ktorý je vo vlastníctve nájomcu.

24. ZDANENIE

24.1. Pri príprave ocenenia nezohľadňujeme žiaden záväzok, ktorý by mohol vzniknúť v rámci dane z príjmov právnických osôb alebo dane z kapitálových výnosov alebo akejkoľvek inej dane z nehnuteľností, či už existujúcej alebo vzniknutej v dôsledku rozvoja nehnuteľnosti alebo jej predaja. Taktiež váš špecificky upozorňujeme na skutočnosť, že naše ocenenie nezhŕňa žiaden prípadný záväzok úhrady DPH. Pokiaľ nedostaneme na to výslovný pokyn, nezohľadňujeme dostupnosť kapitálových zdrojov.

25. VLÁDNE GRANTY

25.1. Všetky ocenenia sú uvádzajú bez úpravy o kapitálové granty poskytnuté zo strany vlády alebo ES, ktoré budú získané alebo môžu byť získané k dátumu ocenenia.

26. AGREGOVANÁ HODNOTA

26.1. V pri oceňovaní portfólií sa každá nehnuteľnosť oceňuje samostatne a nie ako súčasť portfólia. Preto sa nevytvárajú ani kladné ani záporné opravné položky v agregovanej hodnote, ktoré by zohľadňovali možnosť predaja celého alebo časti portfólia na trhu naraz.

27. MENA OCENENIA

27.1. Naše ocenenia budú uvedené v príslušnej miestnej mene a budú reprezentovať náš posudok realizovateľnej hodnoty v krajine pôvodu.

28. DÔVERNOSŤ/ZODPOVEDNOSŤ TRETEJ STRANY

28.1. Naše ocenenia a správy sú striktne dôverné a určené strane, ktorej boli adresované alebo jej profesionálnym poradcom pre konkrétny účel, na ktorý sa vzťahujú. Žiadne tretie strany sa nemôžu spoliehať na naše ocenenia a správy a nebudeme akceptovať akúkoľvek zodpovednosť voči akýmkoľvek tretím stranám za celú alebo časť ich obsahu bez nášho písomného súhlasu.

28.2. Upozorňujeme na skutočnosť, že Kráľovský inštitút diplomovaných znalcov ("RICS") môže preveriť ocenenia na báze dôvernosti pre účely postupu RICS a disciplinárnych nariadení pre zabezpečenie dodržania Štandardov oceňovania.

29. UVEREJŇOVANIE

29.1. Naša správa alebo akákoľvek zmienka o nej nesmie byť uverejnená ako celok alebo čiastočne v akomkoľvek uverejnenom dokumente, obežníku alebo stanovisku, publikovanom alebo iným spôsobom odhalenom ústne tretej strane bez nášho predchádzajúce súhlasu ohľadne formy alebo kontextu takéhoto publikovania alebo odhalenia. Príslušný súhlas sa vyžaduje bez ohľadu na to, či sa spomína CBRE menovite alebo nie alebo či je správa zahrnutá do iného dokumentu alebo nie. Akékoľvek takéto schválené uverejnenie alebo odkaz na správu nebude povolené, pokiaľ neobsahuje dostatočný súčasný odkaz

na akýkoľvek odklon od Červenej knihy alebo zahrnutie akýchkoľvek špeciálnych predpokladov (ak je to vhodné).

30. DAŇ Z PREVODU POZEMKOV (alebo miestny ekvivalent)

30.1. Naše ocenenia predpokladajú, že daň z prevodu pozemkov (alebo miestny ekvivalent) sa bude uplatňovať v súčasnosti platnej sadzbe.

31. PENZIJNÉ FONDY

34.1 Potvrdzujeme, že „trhová hodnota", termín nahrádzajúci „otvorenú trhovú hodnotu", vyprodukuje rovnakú sumu ako „otvorená trhová hodnota".

32. OBCHODNÉ VZŤAHY

32.1. Budeme zohľadňovať Aplikačné usmernenie pre postup oceňovania RICS (VGPA) 4 pre oceňovanie obchodných nehnuteľností. Kľúčové zohľadnenia podľa VPGA 4 sú nasledovné:

32.2. Základné vlastnosti nehnuteľností, ktoré sa bežne predávajú na základe ich obchodného alebo východiskového obchodného potenciálu, spočívajú v tom, že sú navrhnuté alebo prispôsobené na špecifické použitie a výsledná nedostatočná flexibilita zvyčajne znamená, že hodnota majetkového podielu je vnútorne prepojená k výnosom, ktoré majiteľ môže generovať z tohto používania.

32.3. Ocenenie prevádzkovej jednotky zvyčajne zahŕňa:

a) legálny podiel v pozemkoch a budovách,

b) obchodný inventár, zvyčajne obsahujúci všetky obchodné inštalácie, vybavenie, príslušenstvo a zariadenie, a

c) vnímanie obchodného potenciálu trhu spolu s predpokladanou schopnosťou získať/obnoviť existujúce licencie, súhlasy, certifikáty a povolenia.

32.4. Potenciál obchodovania je budúci zisk, ktorého dosiahnutie by mohol očakávať príslušný prevádzkovateľ podnikania v priestoroch pri efektívnom správaní (primerane efektívny prevádzkovateľ, "REO") z užívania nehnuteľnosti. Nezahŕňa osobný goodwill, ktorý predstavuje hodnotu zisku vytvoreného nad rámec očakávaní trhu, ktorý by zanikol pri predaji nehnuteľnosti, spolu s finančnými faktormi špecifickými pre aktuálneho prevádzkovateľa podniku.

32.5. Ocenenie nezahŕňa spotrebný tovar a obchodné zásoby a akékoľvek starožitnosti, výtvarné umenie a hnuteľné veci.

32.6. Oceňovanie je založené na odhade udržateľnej úrovne obchodu (spravodlivý udržateľný obrat, „FMT") a budúcej ziskovosti (spravodlivý udržateľný prevádzkový zisk, „FMOP"), ktorého dosiahnutie REO očakáva. FMT predpokladá, že nehnuteľnosť je riadne vybavená, opravená a udržiavaná. FMOP je prevádzkový zisk pred amortizáciou a finančnými nákladmi súvisiacimi s nehnuteľnosťou a akýmkoľvek nájomným v prípade prenájmu.

32.7. Oceňovanie zahŕňa obchodné položky a zariadenia, ktoré sú podstatné pre prevádzku prevádzkovej jednotky, ale ktoré sú buď vlastnené oddelene od pozemkov a budov, alebo sú prenajaté.

32.8. Ak sa inštalácie, stroje a zariadenia prenajímajú alebo sú v rámci zmluvy, predpokladáme, že náklady na prenájom sa odzrkadľujú v obchodných údajoch, ktoré nám boli dodané, a že všetky obchodné inštalácie a vybavenie nevyhnutné na prevádzku nehnuteľnosti by sa dali previesť v rámci predaja budovy a akékoľvek súhlasy tretích strán by boli získané.

32.9. Pokiaľ nie je v našej správe uvedené inak, naše ocenenie predpokladá, že nehnuteľnosť je prístupná pre podnikanie a obchodovanie k dátumu ocenenia a že obchodná aktivita bude pokračovať. Ak je nehnuteľnosť prázdna buď ukončením obchodovania, alebo ide o novú nehnuteľnosť, kde neexistuje obchod na prevod a/alebo neexistuje obchodný inventár, uplatňujú sa predpoklady oceňovania, ktoré budú vymedzené v našej správe. Oceňuje sa prázdna nehnuteľnosť so zohľadnením obchodného potenciálu, na ktorý sa vzťahujú tieto predpoklady.

33. PREDPOKLADANÉ HODNOTY

33.1. Upozorňujeme vás na vyššiu mieru neistoty, ktorá je pravdepodobne implicitná v rámci predpokladanej hodnoty, keď podľa definície nie sú k dispozícii porovnateľné dôkazy.

33.2. Osobitné predpoklady týkajúce sa výnosov, nárastu nájomného, úrokových sadzieb, zmien nájmu atď. budú dohodnuté s vami a uvedené v hodnotiacej správe.