



Bratislava 30. mája 2023
Č. sp.: NBS1-000-085-436
Č. z.: 100-000-520-217

ROZHODNUTIE

Národná banka Slovenska, orgán dohľadu príslušný podľa ustanovenia § 135 ods. 3 zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o cenných papieroch“), útvár dohľadu nad finančným trhom, úsek dohľadu a finančnej stability príslušný na konanie a rozhodovanie v prvom stupni podľa ustanovenia § 29 ods. 1 zákona č. 747/2004 Z. z. o dohľade nad finančným trhom a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

schvaľuje

spoločnosti **Penta RE Funding II, s. r. o., so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 45 971 421, LEI: 097900BHKT0000085550** podľa ustanovenia článku 20 (2) Nariadenia Európskeho parlamentu a rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len „nariadenie o prospekte“) v spojení s ustanovením § 120 ods. 1 zákona o cenných papieroch

prospekt zo dňa 24. mája 2023

vypracovaný ako jeden dokument podľa ustanovení článku 6 nariadenia o prospekte pre dlhopisy spoločnosti Penta RE Funding II, s. r. o., so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 45 971 421, LEI: 097900BHKT0000085550 s názvom Dlhopis Penta Real Estate Public CZK II/2023 v predpokladanej sume menovitých hodnôt dlhopisov do 150 000 000 CZK, s menovitou hodnotou jedného dlhopisu 50 000 CZK, s identifikačným kódom ISIN SK4000023180, s výnosom stanoveným pevnou úrokovou sadzbou vo výške 8,25 % p. a., s dňom vydania 15. júna 2023 a so splatnosťou dňa 15. júna 2026.

Prospekt zo dňa 24. mája 2023 je prílohou tohto rozhodnutia.

Odôvodnenie

1. Dňa 26. mája 2023 doručila spoločnosť Penta RE Funding II, s. r. o., so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 45 971 421, LEI: 097900BHKT0000085550 zastúpená spoločnosťou Privatbanka, a.s., so sídlom Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 634 419 na základe splnomocnenia zo dňa 19. mája 2023 (ďalej len „účastník konania“) Národnej banke Slovenska, útvaru dohľadu nad finančným trhom, úseku dohľadu a finančnej stability (ďalej „Národná banka Slovenska“ alebo „útvár dohľadu nad finančným trhom“) v zmysle nariadenia o prospekte „Žiadosť o schválenie prospektu vypracovaného pre dlhopisy emitenta Penta RE Funding II, s. r. o. ako jeden dokument“ s názvom Dlhopis Penta Real Estate Public CZK II/2023 v predpokladanej sume menovitých hodnôt dlhopisov do 150 000 000 CZK, s menovitou hodnotou jedného dlhopisu 50 000 CZK, s identifikačným kódom ISIN SK4000023180, s výnosom stanoveným pevnou úrokovou sadzbou vo výške 8,25 % p. a., s dňom vydania 15. júna 2023 a so splatnosťou dňa 15. júna 2026. Účastník konania zároveň požiadal o notifikáciu schválenia prospektu do Českej národnej banky. Podľa ustanovenia §16 ods. 2 zákona č. 747/2004 Z. z. o dohľade nad finančným trhom a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dohľade“) sa prvým pracovným dňom nasledujúcim po doručení žiadosti začalo konanie o schválení prospektu podľa ustanovení článku 20 (2) nariadenia o prospekte, vypracovaného ako jeden dokument podľa ustanovení článku 6 nariadenia o prospekte pre dlhopisy účastníka konania. Poplatok za úkon Národnej banky Slovenska - schvaľovanie prospektu bol pripísaný na účet IBAN č. SK87 0720 0000 0000 0000 2516.

2. Podľa ustanovenia § 13 zákona o dohľade Národná banka Slovenska v konaní postupuje bez zbytočných prietahov tak, aby sa zistil skutkový a právny stav veci; zo zisteného stavu veci vychádza pri svojom rozhodovaní.

3. Podľa ustanovenia § 24 ods. 11 zákona o dohľade Národná banka Slovenska pri rozhodovaní hodnotí dôkazy podľa voľnej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo v konaní najavo. Národná banka Slovenska dbá o to, aby v rozhodovaní o skutkovo a právne zhodných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely. Pre rozhodnutie je rozhodujúci skutkový a právny stav v čase jeho vydania, ak tento zákon neustanovuje inak.

4. Podľa ustanovení kapitoly V Delegovaného nariadenia Komisie EÚ 2019/980 zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129, pokiaľ ide o formát, obsah, preskúmanie a schvaľovanie prospektu, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a ktorým sa zrušuje nariadenie komisie (ES) č. 809/2004 (ďalej len „delegované nariadenie 2019/980“) zvažila Národná banka Slovenska pri svojom rozhodovaní aspekty, týkajúce sa úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti informácií obsiahnutých v prospekte. Preskúmala okrem iného najmä to, či je prospekt vypracovaný v súlade s nariadením o prospekte v závislosti od druhu emitenta, druhu emisie, druhu

cenného papiera a druhu ponuky a prijatia na obchodovanie, či má prospekt jasný a podrobný obsah, či sú súvisiace informácie zoskupené spolu a či sa medzi rôznymi uvedenými informáciami nevyskytujú významné rozdiely, či sa v prospekte nevyskytuje zbytočné opakovanie, či má prospekt štruktúru, ktorá investorom umožňuje pochopiť jeho obsah a či sa v prospekte jasne opisuje povaha operácií emitenta a jeho hlavné činnosti. Národná banka Slovenska neposudzovala hospodárske výsledky ani finančnú situáciu účastníka konania a schválením prospektu negarantuje budúcu ziskovosť účastníka konania ani jeho schopnosť vyplácať výnosy a splatiť menovitú hodnotu ním vydávaných dlhopisov.

5. Národná banka Slovenska konštatuje, že účastník konania predložil náležitosti žiadosti spolu s prílohami podľa ustanovenia § 16 ods. 3 a ods. 4 zákona o dohl'ade v spojení s ustanoveniami článku 42 delegovaného nariadenia 2019/980 a preukázal splnenie podmienok pre účely schválenia prospektu podľa ustanovení článkov 6, 7 (1) a 16 nariadenia o prospekte a článkov 24, 36, 37 a 38 delegovaného nariadenia 2019/980.

6. Národná banka Slovenska po preskúmaní a posúdení skutkového a právneho stavu veci na základe predložených dokladov rozhodla tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e :

Podľa ustanovenia § 29 ods. 4 zákona o dohl'ade má účastník konania právo podať proti tomuto rozhodnutiu rozklad, ak sa po vydaní tohto rozhodnutia účastník konania rozkladu písomne alebo ústne do zápisnice nevzdal. Za vzdanie sa rozkladu sa považuje aj späťvzatie rozkladu. Vzdanie sa rozkladu nemožno odvolať.

Podľa ustanovenia § 29 ods. 5 zákona o dohl'ade rozklad proti tomuto rozhodnutiu je možné podať útvaru dohl'adu nad finančným trhom na adresu Národná banka Slovenska, Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava, **do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia.**



JUDr. Peter Tkáč, PhD.
riaditeľ odboru
dohl'adu nad kapitálovým trhom
zastúpený Mgr. Adamom Nádaským, MBA
vedúcim oddelenia dohl'adu na mieste
nad kapitálovým trhom

Doručuje sa:
Privatbanka, a.s.
Einsteinova 25
851 01 Bratislava

PROSPEKT

150.000.000 CZK**Dluhopisy Penta Real Estate Public CZK II/2023 s pevným úrokovým výnosem
8,25 % p.a. zajištěné zástavním právem k pohledávce a splatné v roce 2026****ISIN: SK4000023180**

Zajištěné dluhopisy, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,25 % p.a., s nominální hodnotou každého dluhopisu ve výši 50.000 CZK (slovem padesát tisíc korun českých) v celkové jmenovité hodnotě nejvýše **150.000.000 CZK** (slovem sto padesát milionů korun českých) a splatné v roce 2026, jejichž emitentem je společnost **Penta RE Funding II, s.r.o.**, sídlo Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO 45 971 421, zapsaná v obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl Sro, vložka č. 69952/B, LEI identifikátor 097900BHK0000085550 (dále jen „**Emitent**“), jsou vydávány podle práva Slovenské republiky v zaknihované podobě ve formě na doručitele (dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“). Emisní podmínky k Dluhopisům (dále jen „**Emisní podmínky**“) budou zveřejněny v den zveřejnění Prospektu na webových stránkách Hlavního manažera www.privatbanka.sk. O vydání Emise rozhodl dne 20.04.2023 jediný společník Emitenta; datum Emise je stanoven na 15.06.2023. Podmínky týkající se Dluhopisů jsou blíže uvedeny v kapitole 4.4 (*Popis cenných papírů nabízených a přijímaných k obchodování a další podmínky Dluhopisů*).

Emitent zamýšlí použít výtěžek Emise na financování investičních a provozních potřeb společností ze skupiny Penta Real Estate, a to prostřednictvím úvěru poskytnutého společnosti Penta Real Estate Holding Limited, která je ovládající osobou této skupiny, podle Úvěrové smlouvy. Splacení Dluhopisů v termínu jejich splatnosti však není podmíněné ani jinak závislé na splacení závazků společností Penta Real Estate Holding Limited z Úvěrové smlouvy; závazky Emitenta z Dluhopisů jsou samostatnými závazky Emitenta.

Dluhopisy budou vydány jako zajištěné dluhopisy ve smyslu § 20b Zákona o dluhopisech, protože budou k datu emise zajištěné Zástavním právem k pohledávce Emitenta vůči společnosti Penta Real Estate Holding Limited, vyplývajícím z Úvěrové smlouvy. Kromě Zástavního práva nebudou Dluhopisy zajištěné žádným jiným zajištěním. Zástavní právo je v souladu s § 20b odst. 1 a 4 Zákona o dluhopisech podle práva Slovenské republiky.

Majitelé Dluhopisů nemohou žádat jejich předčasné splacení. Emitent si vyhrazuje možnost předčasného splacení Dluhopisů a je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Majitelům Dluhopisů v souladu s čl. 4.4.18(ii) (*Možnost předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta*) učinit Dluhopisy předčasně splatnými. Dluhopisy se též stanou předčasně splatnými v den uvedený v čl. 4.4.18(iv) (*Povinné předčasné splacení Dluhopisů z důvodu započtení pohledávek*).

Prospekt byl vypracován a bude zveřejněn pro účely veřejné nabídky cenných papírů. Rozšiřování Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů mohou být v některých zemích omezené právními předpisy. Prospekt byl vypracován v souladu s požadavky na obsah prospektu uvedenými v Příloze 6 a Příloze 14 Nařízení Komise v přenesené pravomoci o prospektu č. 2019/980. Prospekt bude schválený Národní bankou Slovenska, příslušným orgánem Slovenské republiky podle § 120 odst. 1 Zákona o cenných papírech pro účely Nařízení o prospektu. Emitent požádá NBS o notifikaci schválení Prospektu České národní bance (dále jen „**ČNB**“).

Prospekt byl vyhotoven ke dni 24.05.2023 a informace v něm uvedené jsou aktuální jen k tomuto dni. Pokud dojde k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v Prospektu, uveřejní Emitent zákonným způsobem dodatek k Prospektu. Po datu vyhotovení Prospektu musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na informacích uvedených v Prospektu, ale i na dalších informacích, které Emitent po datu vyhotovení Prospektu uveřejní, či jiných veřejně dostupných informacích. Prospekt, případně všechny dokumenty uveřejněné Emitentem po datu vyhotovení Prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v Prospektu formou odkazu, jsou k dispozici na webových stránkách Hlavního manažera, www.privatbanka.sk (viz též kapitolu 0 (*Důležitá upozornění*)).

Informace na webových stránkách, na které Prospekt odkazuje, tvoří součást Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny příslušným orgánem. Pojmy začínající velkými písmeny používané v Prospektu jsou definovány na titulní straně výše anebo dále v Prospektu a jejich seznam je přehledně uveden v kapitole 6 (*Seznam použitých definicí pojmů a zkratk*).

Hlavní manažer
Privatbanka, a.s.

OBSAH

Kapitola	Strana
1. SHRNUÍ	4
2. RIZIKOVÉ FAKTORY	11
2.1 RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ	11
2.2 RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE SKUPINY PENTA REAL ESTATE	14
2.3 RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM	19
3. ÚDAJE O EMITENTOVÍ	24
3.1 ZÁKONNÍ AUDITORŮ	24
3.1.1 Auditori Emitenta za období, ke kterému se vztahují historické finanční informace	24
3.1.2 Změny auditorů během období, ke kterému se vztahují historické finanční informace	24
3.2 VYBRANÉ FINANČNÍ INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE EMITENTA	24
3.3 RIZIKOVÉ FAKTORY	27
3.4 INFORMACE O EMITENTOVÍ	28
3.4.1 Historie a vývoj Emitenta	28
3.4.2 Nejnovější a nejdůležitější události důležité pro vyhodnocení Emitenta	29
3.4.3 Investice	35
3.5 PŘEHLED PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI	35
3.5.1 Předmět činnosti	35
3.5.2 Hlavní činnosti	35
3.5.3 Hlavní trhy	36
3.6 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	36
3.6.1 Postavení Emitenta ve Skupině Penta Real Estate	36
3.6.2 Organizační struktura skupiny Emitenta	37
3.6.3 Závislost Emitenta na jiných osobách	38
3.7 INFORMACE O TRENDYCH	40
3.7.1 Negativní změny ve výhlídkách	40
3.7.2 Trendy	40
3.8 PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU	40
3.9 ŘÍDÍCÍ A DOZOROVÉ ORGÁNY	41
3.9.1 Členové řídicích a dozorových orgánů	41
3.9.2 Konfliktní zájmy na úrovni řídicích a kontrolních orgánů	42
3.10 PRINCIPY ŘÍZENÍ A SPRÁVY	43
3.10.1 Výbor pro audit	43
3.10.2 Režim podnikového řízení – „Corporate governance“	43
3.11 HLAVNÍ AKCIONÁŘI	43
3.11.1 Kontrola nad Emitentem	43
3.11.2 Dohody, které mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem	44
3.12 FINANČNÍ INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE AKTIV, PASIV, FINANČNÍ SITUACE, ZISKŮ A ZTRÁT EMITENTA	44
3.12.1 Historické finanční informace	44
3.12.2 Povaha zveřejněných finančních informací	48
3.12.3 Audit historických finančních informací	48
3.12.4 Stáří poslední auditované účetní závěrky	48
3.12.5 Průběžné finanční informace	49
3.12.6 Soudní a rozhodčí řízení	49
3.12.7 Významné změny ve finanční nebo obchodní situaci Emitenta	49
3.13 DODATEČNÉ INFORMACE	49
3.13.1 Základní jmění Emitenta	49
3.13.2 Zakladatelská listina a stanovy Emitenta	49
3.14 VÝZNAMNÉ SMLOUVY	49
3.15 INFORMACE TŘETÍCH STRAN	51
3.16 DOKUMENTY K NAHLÉDNUTÍ	52
4. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIŘECH	53
4.1 POSTAVENÍ DLUHOPISŮ MEZI VŠEMI DLUHOPISY EMITENTA	53
4.2 RIZIKOVÉ FAKTORY	53
4.3 KLÍČOVÉ INFORMACE	53
4.3.1 Zájmy fyzických a právnických osob zainteresovaných na Emisi/nabídce	53
4.3.2 Důvody nabídky a použití výnosů	53
4.4 POPIS CENNÝCH PAPIŘŮ NABÍZENÝCH A PŘIJÍMANÝCH K OBCHODOVÁNÍ A DALŠÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	53
4.4.1 Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů	53
4.4.2 Emitent Dluhopisů	53
4.4.3 Druh cenného papíru, název, celková Jmenovitá hodnota a emisní kurz	54
4.4.4 Podoba, forma a způsob vydání Dluhopisů	54

4.4.5	Převoditelnost	54
4.4.6	Majitelé Dluhopisů	55
4.4.7	Společný zástupce Majitelů Dluhopisů	55
4.4.8	Rating	56
4.4.9	Status a zajištění závazků Emitenta	56
4.4.10	Agent pro zajištění	58
4.4.11	Zřízení zajištění	60
4.4.12	Vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění	60
4.4.13	Postup Agentu pro zajištění při výkonu Zástavního práva	60
4.4.14	Prohlášení a závazek Emitenta	61
4.4.15	Negativní závazky	61
4.4.16	Zákaz započtení	62
4.4.17	Výnos Dluhopisů	62
4.4.18	Splatnost Dluhopisů	62
4.4.19	Způsob, termíny a místo splacení Dluhopisů	63
4.4.20	Promlčení	65
4.4.21	Určená provozovna, Administrátor, Agent pro výpočty	66
4.4.22	Změny a vzdání se nároků	67
4.4.23	Oznámení	67
4.4.24	Rozhodné právo, jazyk, spory	67
4.4.25	Omezení týkající se šíření Prospektu a prodeje Dluhopisů	67
4.4.26	Zdanění a devizová regulace ve Slovenské republice	68
4.5	PODMÍNKY NABÍDKY	68
4.5.1	Nabídka a upisování Dluhopisů – primární prodej	68
4.5.2	MiFID II monitoring tvorby a distribuce finančního nástroje / Cílový trh oprávněné protistrany, profesionální klienti a neprofesionální klienti	70
4.6	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVÍ VE SLOVENSKÉ REPUBLICE	70
4.7	PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A PODMÍNKY OBCHODOVÁNÍ	71
4.8	DODATEČNÉ INFORMACE	71
4.8.1	Poradci v souvislosti s vydáním cenných papírů	71
4.8.2	Audit informací v kapitole 4 (<i>Údaje o cenných papírech</i>) Prospektu	71
4.8.3	Informace znalců a třetí strany	71
4.8.4	Úvěrové a indikativní ratingy	71
4.8.5	Zvláštní omezení týkající se MiFID II	72
4.9	ODPOVĚDNÉ OSOBY	72
4.9.1	Osoby odpovědné za informace uvedené v Prospektu	72
4.9.2	Prohlášení Emitenta	72
5.	DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ	74
6.	SEZNAM POUŽITÝCH DEFINICÍ POJMŮ A ZKRATEK	76
7.	PŘÍLOHY	79
7.1	ŘÁDNÁ INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA ZA ROK 2022 VČETNĚ ZPRÁVY AUDITORA K ŘÁDNÉ INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE EMITENTA ZA ROK 2022	79
7.2	ŘÁDNÁ INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA ZA ROK 2021 VČETNĚ ZPRÁVY AUDITORA K ŘÁDNÉ INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE EMITENTA ZA ROK 2021	79

1. SHRnutí

Níže uvedené shrnutí splňuje požadavky Nařízení Evropského parlamentu a Rady 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jako „**Nařízení o prospektu**“), Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (dále jen „**Nařízení Komise v přenesené pravomoci o prospektu č. 2019/980**“) a Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/979 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o regulační technické normy pro klíčové finanční informace ve shrnutí prospektu, zveřejňování a klasifikaci prospektů, propagační sdělení týkající se cenných papírů, dodatky prospektu a oznamovací portál, a zrušuje nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 382/2014 a nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2016/301 (dále jen „**Nařízení Komise v přenesené pravomoci o prospektu č. 2019/979**“ a společně s Nařízením Komise v přenesené pravomoci o prospektu č. 2019/980 dále jen „**Nařízení Komise v přenesené pravomoci o prospektu**“), včetně požadavků na obsah prospektu uvedených v Příloze 6 a Příloze 14 Nařízení Komise v přenesené pravomoci o prospektu č. 2019/980. Shrnutí sestává ze čtyř oddílů A až D a jejich příslušných pododdílů.

Oddíl A – Úvod a upozornění

Upozornění	Toto shrnutí představuje úvod Prospektu a mělo by tak být čteno. Jsou v něm uvedené základní informace o Emitentovi a Dluhopisech obsažené na jiných místech tohoto Prospektu. Toto shrnutí není vyčerpávající a neobsahuje všechny informace, které mohou být pro potenciální investory významné. Každé rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založené na tom, že investor zváží tento Prospekt jako celek. Každý potenciální investor by si před rozhodnutím o investici do Dluhopisů měl pozorně přečíst celý Prospekt, včetně finančních údajů a příslušných poznámek, přičemž by měl pečlivě zvážit všechny rizikové faktory uvedené v tomto Prospektu. Investor musí vzít v úvahu, že v případě investování by mohl přijít o veškerý investovaný kapitál, pokud Emitent nesplní svůj závazek splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Když bude u soudu uplatněn nárok na základě informací uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen před začátkem soudního řízení vynaložit náklady na překlad Prospektu, pokud Prospekt nebyl přeložený do úředního jazyka příslušného členského státu, ve kterém je vedeno soudní řízení, pokud nebude v souladu s právními předpisy stanoveno jinak. Osoby, které předložili shrnutí Prospektu včetně jeho překladu (v případě, že překlad bude vyhotovený), mají občanskoprávní odpovědnost za správnost údajů uvedených v shrnutí Prospektu jen v případě, pokud shrnutí obsahuje zavádějící nebo nepřesné údaje při výkladu spolu s ostatními částmi Prospektu, nebo pokud je shrnutí zavádějící nebo nepřesný při výkladu spolu s ostatními částmi Prospektu, nebo pokud při výkladu spolu s ostatními částmi Prospektu neposkytuje shrnutí Prospektu klíčové informace za účelem pomoci investorům při zvažování, jestli investovat do Dluhopisů. Odpovědnými osobami jsou Ladislav Turányi, jednatel Emitenta, a Ing. Peter Matula, jednatel Emitenta. Informace na webových stránkách, na které Prospekt odkazuje, netvoří součást Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny příslušným orgánem.
Název a ISIN cenných papírů	Dluhopis Penta Real Estate Public CZK II/2023 ISIN: SK4000023180
Totožnost a kontaktní údaje Emitenta včetně LEI	Penta RE Funding II, s.r.o., sídlo Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 45 971 421, zapsaná v obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl Sro, vložka č. 69952/B LEI identifikátor 097900BHKT0000085550 Email: bratislava@pentinvestments.com Tel. č.: +421 2 5778 8111
Totožnost a kontaktní údaje nabízejícího a jeho LEI	Privatbanka, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 634 419, zapsaná v obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl Sa, vložka č. 3714/B LEI identifikátor 31570020000000004154 Email: privatbanka@privatbanka.sk Tel. č.: +421 2 3226 6111
Totožnost a kontaktní údaje příslušného	Národní banka Slovenska, Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava Tel. č.: +421 25787 1111

orgánu, který schvaluje Prospekt	
Datum schválení Prospektu	30.05.2023

Oddíl B – Klíčové informace o Emitentovi

Pododdíl B1 – Kdo je emitentem cenných papírů?

Sídlo a právní forma, LEI, právo, podle kterého vykonává činnost, a země registrace Emitenta	Emitent má sídlo na adrese Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava. Právní formou emitenta je společnost s ručením omezeným. LEI identifikátor: 097900BHKT0000085550 Emitent vykonává svou činnost v souladu s právními předpisy Slovenské republiky, kde má aj svoje registrované sídlo, zejména se zákonem č.513/1991 Sb. Obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 566/2001 Z. z. o cenných papírech a investičních službách ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 530/1990 Sb. o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů.
Hlavní činnosti Emitenta	Hlavní činností Emitenta je získávání externího financování podnikatelských aktivit skupiny společností ovládaných společností Penta Real Estate Holding Limited (dále jako „Skupina Penta Real Estate“) prostřednictvím přijímání úvěrů, zápůjček, vydávání směnec a vydávání dluhopisů. Prostředky získané z těchto externích zdrojů financování Emitent poskytuje zejména ve formě úvěrů nebo zápůjček (v různých měnách) společnosti Penta Real Estate Holding Limited a jejím prostřednictvím ostatním jiným společnostem Skupiny Penta Real Estate, dle jejich aktuálních potřeb. Nad rámec těchto aktivit Emitent obvykle nevykonává žádné jiné činnosti.
Hlavní akcionáři Emitenta a informace o tom, zda je přímo nebo nepřímo vlastněn nebo ovládán	Emitent je členskou společností Skupiny Penta Real Estate . Jediným společníkem Emitenta je společnost Penta Real Estate Holding Limited, založená podle práva Kyperské republiky, se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Cyprus, zapsaná v Rejstříku společností vedeném Ministerstvem energetiky, obchodu a průmyslu Kyperské republiky pod č. HE 295402 (dále jen „PREHL“). Majoritním akcionářem s přímým podílem 99,97 % a ovládající osobou společnosti PREHL je společnost Penta Investments Limited, řídící se právem Kyperské republiky, se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Cyprus, zapsaná v Rejstříku společností vedeném Ministerstvem energetiky, obchodu a průmyslu Kyperské republiky pod č. HE 428480 (dále jen „Penta Cyprus“). Zbývajícím akcionářem společnosti PREHL s 0,03 % podílem je společnost Penta Investments Cyprus Limited, založená podle práva Kyperské republiky, se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Cyprus, zapsaná v Registru společností vedeném Ministerstvem energetiky, obchodu a průmyslu Kyperské republiky pod č. HE 324471, jejímž jediným akcionářem je společnost Penta Cyprus (dále jen „PICL“). Majoritním akcionářem společnosti Penta Cyprus s 99,9953 % podílem na základním jmění a 100 % podílem na hlasovacích právech je společnost Penta Investments Group Limited, řídící se právem Kyperské republiky, se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Cyprus, registrovaná na Oddělení Rejstříku společností a práva duševního vlastnictví Ministerstva energetiky, obchodu a průmyslu Kyperské republiky pod č. HE 427339 (dále jen „PIGL“). Zbývajícím akcionářem společnosti Penta Cyprus s 0,0047 % podílem na základním jmění je společnost Penta GP Limited, řídící se právem Kyperské republiky, se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Kyperská republika, registrovaná na Oddělení Rejstříku společností a práva duševního vlastnictví Ministerstva energetiky, obchodu a průmyslu Kyperské republiky pod č. HE 295273 (dále jen „PGPL“), která nemá žádná hlasovací práva, ale může mít podíl na konsolidovaném zisku daného roku od 0 % do 11 %. Akcionáři PIGL s podílem na základním jmění a hlasovacích právech větším než 10 % jsou (přímo nebo nepřímo prostřednictvím svých 100 % dceřiných společností) fyzické osoby – Jaroslav Haščák a Marek Dospiva. Podíl ostatních (přímých nebo nepřímých) akcionářů PIGL na základním jmění a hlasovacích právech je nižší než 10 %. Podle informací Emitenta žádní z těchto akcionářů PIGL nevykonávají výlučnou ani společnou kontrolu nad Emitentem. Emitent nemá informace o tom, jestli je linie přímého nebo nepřímého ovládnutí Emitenta založená při majetkové účasti a vlastnictví obchodních podílech/akcií i na jiných formách ovládnutí. Jediným akcionářem společnosti PGPL s podílem na základním jmění a hlasovacích právech větším jak 25 % je (nepřímo) Marek Dospiva. Podíl ostatních (přímých nebo nepřímých) akcionářů společnosti PGPL na základním jmění a hlasovacích právech je nižší jak 25 %.

	Emitent nevlastní žádné majetkové podíly v jiných právnických osobách a není ovládající osobou žádné právnické osoby, tj. nemá žádnou dceřinou společnost.
Hlavní výkonní ředitelé/ statutární orgány Emitenta	Ing. Peter Matula, konateľ Emitenta od 02.08.2012 Dana Klučková, konateľ Emitenta od 13.08.2022 Ladislav Turányi, konateľ Emitenta od 13.08.2022
Auditor Emitenta	BDO Audit, spol. s r. o., Pribinova 10, 811 09 Bratislava, IČO 44 455 526

Pododdíl B2 – Jaké jsou klíčové finanční informace týkající se emitenta?

Finanční informace Emitenta	Následující tabulky uvádí přehled hlavních historických finančních údajů Emitenta podle všeobecně aplikovaných účetních předpisů Slovenské republiky za finanční rok končící 31.12.2022 a 31.12.2021. (Emitent je nefinančním subjektem a Dluhopisy jsou nemajetkovými cennými papíry). Uvedené údaje za rok 2021 a 2022 pochází z auditované řádné individuální účetní závěrky Emitenta za příslušné účetní období.			
	Výkaz zisků a ztrát pro nemajetkové cenné papíry			
		2022	2021	Mezitimní období (neauditované)
	Provozní zisk/ztráta nebo jiný obdobný ukazatel finanční výkonnosti, který Emitent použil ve svých finančních výkazech	-129.954 EUR	-23.870 EUR	-
				Mezitimní srovnávací údaje z téhož období předchozího roku (neauditované)
				-
	Rozvaha pro nemajetkové cenné papíry			
		2022	2021	Mezitimní období (neauditované)
	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovost)	195.200.456 EUR	47.332.814 EUR	-
	Výkaz o peněžních tocích pro nemajetkové cenné papíry			
		2022	2021	Mezitimní období (neauditované)
	Čisté peněžní toky z provozních činností	-	-	-
	Čisté peněžní toky z finančních činností	-	-	-
	Čisté peněžní toky z investičních činností	-	-	-
Výhrady ve zprávě auditora	Auditorská zpráva týkající se účetní závěrky Emitenta za finanční rok končící 31.12.2022 a 31.12.2021, ze které vychází historické finanční informace uvedené v Prospektu, neobsahuje žádné výhrady.			

Pododdíl B3 – Jaká jsou klíčová rizika specifická pro Emitenta?

Klíčová rizika Emitenta	Riziko závislosti Emitenta jako účelově založené společnosti na podnikání jiných společností ze Skupiny Penta Real Estate – hlavním zdrojem příjmů Emitenta jsou splátky úvěrů od společnosti PREHL. Pokud by příslušné společnosti Skupiny Penta Real Estate nedosahovaly očekávaných výsledků, mělo by to významný vliv na příjmy společnosti PREHL a tedy i na příjmy Emitenta a jeho schopnost plnit závazky z Dluhopisů. Riziko likvidity - představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků na úhradu splatných závazků Emitenta. Měnová rizika - představují riziko kolísání měnových kurzů, což může mít nepříznivý dopad na provozní výsledky. Riziko podřízení nároků Emitenta – většina pohledávek Emitenta představuje závazky vůči „spřízněným osobám“ Emitenta, v důsledku čehož míra uspokojení pohledávek
--------------------------------	---

	Emitenta může být velmi nízká až nulová. Rizika úpadku (insolvence) – pokud je Emitent ve stavu platební neschopnosti nebo předlužení, může být vůči němu zahájeno konkurzní řízení. V důsledku prohlášení konkurzu ztrácí dlužník právo nakládat se svým majetkem a spravovat jej.
--	---

Oddíl C – Klíčové informace o cenných papírech

Pododdíl C1 – Jaké jsou hlavní charakteristiky cenných papírů?

Název, druh, třída a ISIN cenných papírů	Název:	Dluhopis Penta Real Estate Public CZK II/2023
	Druh:	Dluhopis
	Forma a podoba:	Dluhopis v zaknihované podobě na doručitele
	ISIN:	SK4000023180
Měna, jmenovitá hodnota, počet, datum emise a lhůta splatnosti cenných papírů	Měna:	CZK
	Jmenovitá hodnota:	50.000 CZK
	Počet:	3.000 kusů
	Datum emise:	15.06.2023
	Lhůta splatnosti:	15.06.2026
Popis práv spojených s cennými papíry,	Práva spojená s Dluhopisy a postup při jejich vykonávání a uplatňování jsou obsažena v Emisních podmínkách a příslušných právních předpisech Slovenské republiky, zejména v Zákoně o dluhopisech, Zákoně o cenných papírech, Obchodním zákoníku a Zákoně o konkurzu, jakož i v Nařízení o prospektu a Nařízeních Komise v přenesené působnosti o prospektu. Tato práva nejsou omezena, s výjimkou omezení vyplývajících z právních předpisů, které se týkají práv věřitelů obecně. Majitel Dluhopisu má především právo na splacení Jmenovité hodnoty a vyplacení příslušného výnosu v souladu s Emisními podmínkami zveřejněnými spolu s Prospektem. Podle právních předpisů Slovenské republiky platných ke dni vyhotovení Prospektu se práva z Dluhopisů promlčují uplynutím 10 let ode dne jejich splatnosti. Dluhopisy budou vydané jako zajištěné dluhopisy ve smyslu § 20b Zákona o dluhopisech, protože budou k Datu vydání Dluhopisů (datu emise) zajištěné Zástavním právem. Pohledávky, které jsou předmětem Zástavního práva, vlastní (resp. po jejich vzniku bude vlastní) a zakládá Emitent. Kromě Zástavního práva nebudou Dluhopisy zajištěné žádným jiným zajištěním. Zástavní právo je v souladu s § 20b odst. 4 Zákona o dluhopisech zřízené podle právního řádu Slovenské republiky ve prospěch Majitelů Dluhopisů na základě Zástavní smlouvy uzavřené mezi Emitentem jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem, který je zároveň společným a nerozdílným věřitelem s každým z Majitelů Dluhopisů na základě Emisních podmínek. Agent pro zajištění bude v souladu s § 20b odst. 4 Zákona o dluhopisech jako jediný vykonávat Zástavní právo a všechna ostatní práva vyplývající ze Zástavní smlouvy vlastním jménem a na účet Majitelů Dluhopisů. Dluhopisy nejsou cennými papíry zajištěnými (krytými) aktivy (<i>asset-backed securities</i>) ve smyslu článku 1 písm. a) Nařízení Komise v přenesené pravomoci o prospektu č. 2019/980. Dluhopisy nejsou ani krytými dluhopisy podle § 67 Zákona o bankách. Závazky z Dluhopisů představují samostatné, přímé, všeobecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta zajištěné Zástavním právem, které jsou navzájem rovnocenné (<i>pari passu</i>) a co do pořadí jejich uspokojení budou vždy postavené rovnocenně (<i>pari passu</i>) mezi sebou navzájem a přinejmenším rovnocenně (<i>pari passu</i>) vůči všem jiným současným a budoucím přímým, všeobecným, nezajištěným (resp. obdobně zajištěným, pro vyloučení pochybností včetně závazků zajištěných prostřednictvím ručitélského prohlášení), nepodmíněným a nepodřízeným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, o kterých jinak stanovují kogentní ustanovení právních předpisů.	
Relativní nadřazenost cenných papírů v kapitálové struktuře Emitenta v případě platební neschopnosti včetně případných informací o úrovni podřízenosti cenných papírů a potenciálním vlivu na investici v případě řešení krizové situace podle směrnice 2014/59/EU	Závazky Emitenta z Dluhopisů vydaných a nesplacených v daném čase budou vždy vůči sobě navzájem postavené rovnocenně (<i>pari passu</i>) a zároveň budou v pořadí uspokojení postavené přinejmenším rovnocenně (<i>pari passu</i>) i se všemi ostatními, současnými a i budoucími, nezajištěnými (resp. obdobně zajištěnými, pro vyloučení pochybností včetně závazků zajištěných prostřednictvím ručitélského prohlášení), nepodmíněnými a nepodřízenými závazky Emitenta (s výjimkou těch závazků Emitenta, o kterých jinak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů). Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Majiteli Dluhopisů stejně. Vydávání jednotlivých emisí Všechných dluhopisů však není zamýšleno jako nabídkový program. Bez ohledu na výše uvedené, podle Zákona o konkurzu jakýkoliv závazek Emitenta, kterého věřitelem je nebo kdykoliv po dobu jeho existence byla osoba, která je nebo kdykoliv předtím byla „spřízněnou osobou“ Emitenta podle § 9 Zákona o konkurzu (dále jen „spřízněný závazek“) bude (1) v konkurzu na majetek Emitenta vedeném ve Slovenské	

	republiky automaticky a přímo ze zákona podřízený všem ostatním nepodřízeným závazkům Emitenta a takový spřízněný závazek nebude moci být splněn dříve než budou splněny všechny ostatní nepodřízené závazky Emitenta vůči jeho věřitelům, kteří si své pohledávky řádně přihlásili do konkurzu na majetek Emitenta a (2) v restrukturalizaci Emitenta nemůže být spřízněný závazek splněn ve stejném nebo větším rozsahu než jakýkoliv jiný nepodřízený závazek Emitenta vůči jeho věřitelům, kteří si své pohledávky řádně přihlásili v restrukturalizaci Emitenta. Na zajištění spřízněného závazku Zástavním právem by se v konkurzu ani v restrukturalizaci nepřihlíželo. Výše uvedené se nevztahuje na pohledávky věřitele, který není spřízněný s úpadcem a v době nabytí spřízněné pohledávky nevěděl, a ani v době při vynaložení odborné péče nemohl vědět, že nabývá spřízněnou pohledávku. Vzhledem k tomu, že Emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na žádném tuzemském ani zahraničním regulovaném trhu ani burze, Majitelé Dluhopisů se nebudou moci dovolávat ustanovení § 95 odst. 4 Zákona o konkurzu, podle něhož se předpokládá, že věřitel pohledávky z Dluhopisů nabytých na základě obchodu na regulovaném trhu, v mnohostranném obchodním systému nebo podobném zahraničním organizovaném trhu, nevěděl o spřízněnosti pohledávky.
Omezení převoditelnosti cenných papírů	Převoditelnost Dluhopisů není omezená.
Postupy vyplácení	Výnos je určený pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,25 % p.a. ze Jmenovité hodnoty Dluhopisu. Výnos se vypočítá jako součin (a) Jmenovité hodnoty Dluhopisu, (b) pevné úrokové sazby podle předcházející věty a (c) podílu počtu dní aktuálního období a počtu dní aktuálního roku („Act/Act“ podle pravidla ICMA č. 251), přičemž: - počtem dní aktuálního období se rozumí skutečný počet dní příslušného (aktuálního) období mezi aktuálním Dnem výplaty výnosu Dluhopisů a bezprostředně předcházejícím Dnem výplaty výnosu Dluhopisů, případně (pokud takový termín není) datum emise, - aktuálním rokem se rozumí období od data emise do dne prvního výročí data emise (včetně) a každé další období ode dne následujícího po posledním dni předcházejícího období do prvního výročí posledního dne předcházejícího období (včetně), podle toho, do kterého z těchto období spadá příslušný Den výplaty výnosu Dluhopisů a - počtem dní aktuálního roku se rozumí součin počtu dní aktuálního období a počtu Dní výplaty výnosu Dluhopisů za aktuální rok, tj. základ pro výpočet výnosu je Act/Act podle pravidla ICMA č. 251. Výnos Dluhopisů bude vyplácen v následujících termínech: 15.09.2023, 15.12.2023, 15.03.2024, 15.06.2024, 15.12.2024, 15.06.2025, 15.12.2025 a 15.06.2026. Pokud případně termín výplaty výnosu Dluhopisů na den, který není Pracovním dnem, za termín výplaty výnosu Dluhopisů se považuje nejbližší následující Pracovní den, přičemž Majitel Dluhopisu nemá nárok na úrok nebo jakékoliv jiné plnění za takový odklad termínu výplaty výnosu Dluhopisů. Výplatu výnosu Dluhopisu za příslušné období dostane jen ten Majitel Dluhopisu, který bude Majitelem Dluhopisu podle evidence vedené společností Centrální depozitář cenných papírů SR, a.s., se sídlem ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO 31 338 976 (dále jen „CDCP“) v Pracovní den bezprostředně předcházející datu ex-kupón (31.08.2023 (k termínu výplaty výnosu 15.09.2023), 01.12.2023 (k termínu výplaty výnosu 15.12.2023), 01.03.2024 (k termínu výplaty výnosu 15.03.2024), 03.06.2024 (k termínu výplaty výnosu 15.06.2024), 02.12.2024 (k termínu výplaty výnosu 15.12.2024), 02.06.2025 (k termínu výplaty výnosu 15.06.2025), 01.12.2025 (k termínu výplaty výnosu 15.12.2025) a 01.06.2026 (k termínu výplaty výnosu 15.06.2026)). Jmenovitá hodnota Dluhopisů je jednorázově splatná dne 15.06.2026. Jmenovitá hodnota Dluhopisu bude vyplacena jen tomu Majiteli Dluhopisu, který bude Majitelem Dluhopisu podle evidence vedené CDCP v Pracovní den předcházející bezprostředně datu ex-jistiny (01.06.2026).

Pododdíl C2 – Kde se bude obchodovat s cennými papíry?

Přijetí k obchodování	Emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na žádném domácím ani zahraničním regulovaném trhu ani burze.
------------------------------	---

Pododdíl C3 – Existuje záruka spojená s cennými papíry?

Záruka	Dluhopisy budou vydány výlučně Emitentem, který je jediným dlužníkem ze závazků z Dluhopisů. Žádná jiná osoba kromě Emitenta neposkytuje ve vztahu k Dluhopisům žádné ručení ani jiné zajištění, které by umožňovalo Majitelům Dluhopisů uplatňovat jakékoliv nároky z Dluhopisů vůči jiné osobě, než Emitentovi nebo vůči majetku jiné osoby než Emitenta, s výjimkou v případě výkonu Zástavního práva, kdy se Majitelé Dluhopisů (prostřednictvím Agentů pro zajištění) mohou uspokojit nebo se domáhat uspokojení svých pohledávek z Dluhopisů ze zástavy – z pohledávek vůči společnosti Penta Real Estate
---------------	---

	Holding Limited jako poddlužník z pohledávek, které jsou předmětem Zástavního práva, v souladu se zákonem, Emisními podmínkami, Zástavní smlouvou a tímto Prospektem.
--	---

Pododdíl C4 – Jaká jsou klíčová rizika specifická pro cenné papíry?

Klíčová rizika cenných papírů	Riziko nesplacení – Majitel Dluhopisů se vystavuje riziku, že přijde o celou svoji investici anebo její část v důsledku nesplnění závazků Emitenta. Riziko nízké likvidity trhu – Majitel Dluhopisů nemusí být schopen kdykoliv předat Dluhopisy za aktuální tržní cenu. Rizika ovlivňující hodnotu zajištění – veškeré rizikové faktory uvedené v kapitole 2.2 mohou mít vliv na hodnotu zastavených pohledávek v rozsahu, ve kterém mají vliv na finanční situaci a platební schopnost PREHL. Riziko nedostatečného výtěžku ze zajištění – v případě výkonu Zástavního práva k zastaveným pohledávkám nemusí výtěžek (resp. jeho část určená k distribuci Majitelům Dluhopisů) postačovat k pokrytí jejich splatných pohledávek vůči Emitentovi.
--------------------------------------	--

Oddíl D – Klíčové informace o nabídce cenných papírů

Pododdíl D1 – Za jakých podmínek a podle jakého harmonogramu můžu investovat do tohoto cenného papíru?

Popis podmínek nabídky	Předpokládaný objem Emise Dluhopisů (tj. nejvyšší částka Jmenovitých hodnot) (150.000.000 CZK) bude nabízen ve Slovenské republice a současně i v České republice, na základě notifikace Národní bankou Slovenska o schválení tohoto Prospektu České národní bance, jako orgánu dohledu v České republice, k úpisu investorem (primární prodej) na základě veřejné nabídky cenných papírů ve smyslu í Nařízení o prospektu. Investor může projevit zájem upsat Dluhopisy jen tak, že Hlavnímu manažerovi doručí osobně nebo emailem správně a úplně vyplněný formulář objednávky na úpis Dluhopisů určený Hlavním manažerem (dále jako „Objedávka“). Dluhopisy budou vydané těm investorům (prvonabyvatelům), kteří po dohodě s Hlavním manažerem zaplatili, resp. zaplatí Emisní kurz (jak je tento pojem definovaný níže) anebo Závazek z úpisu (jak je tento pojem definovaný níže) na účet ke dni, který stanoví Emitent. Emitent stanovil minimální investici na jednoho prvonabyvatele ve výši 500.000 CZK. Emitent na základě úhrady Emisního kurzu nebo Závazku z úpisu investorem zajistí připsání odpovídajícího množství Dluhopisů na majetkový účet investora vedený v CDCP, resp. u člena CDCP. Emitent nevydá Dluhopisy nad stanovenou nejvyšší částku Jmenovitých hodnot Dluhopisů. Emitent nestanovil možnost využití předkupního práva, ani způsob nakládání s provedenými právy upisování. Stejně tak není možné převést práva, která vyplývají z úpisu Dluhopisů na jiné osoby. Emitentem nebyla stanovena minimální výše úspěšnosti Emise. Emisní kurz pro Dluhopisy je stanovený na hodnotu 100 % Jmenovité hodnoty Dluhopisu, (dále jen „Emisní kurz“). Ke každému dalšímu dni během Primární nabídky je příslušný investor – prvonabyvatel povinen uhradit Emitentovi Emisní kurz spolu s částkou odpovídající alikvotnímu úrokovému výnosu vyjádřeném jako procentuální část z Jmenovité hodnoty Dluhopisu podle následujícího vzorce: $AUV = \frac{\left(\frac{8,25\%}{4}\right)}{PDVO} \times PDPP$ Kde: „AUV“ znamená výsledný alikvotní úrokový výnos. „PDVO“ znamená skutečný počet dní aktuálního výnosového období v rámci lhůty vydávání dluhopisů (ode dne 15.06.2023 do dne 15.05.2024) mezi: (i) nejbližším nadcházejícím Dnem výplaty výnosu Dluhopisů a (ii) bezprostředně předcházejícím Dnem výplaty výnosu Dluhopisů, případně (pokud takový termín není) datem emise. „PDPP“ znamená skutečný počet dní mezi: (i) Dnem výplaty výnosu Dluhopisů, který bezprostředně předchází datu upsání příslušných Dluhopisů, případně (pokud takový termín není) datem emise a (ii) dnem upsání příslušných Dluhopisů. Emisní kurz spolu s částkou alikvotního úrokového výnosu vypočítaného podle vzorce výše se společně označuje jako „Závazek z úpisu“. Dluhopisy budou nabízeny zejména, ne však výlučně, prostřednictvím pobočkové sítě a sítě retailových pracovišť a privátních bankéřů Hlavního manažera, včetně jeho organizační složky v České republice, Privatbanka a.s., pobočka Česká republika, se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 – Nové Město, Česká republika, IČ 067 18 159, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze (dále jako „Česká pobočka“). Hlavní manažer začne přijímat Objedávky ode dne začátku veřejné nabídky, tj. od 15.06.2023.
-------------------------------	--

	Dluhopisy budou na základě pokynu Hlavního manažera připsané na účty majitelů vedené CDCP nebo členem CDCP nebo na účty Majitelů Dluhopisů evidované osobou, které CDCP vede držitelský účet, pokud jsou tyto Dluhopisy evidované na tomto držitelském účtu ve lhůtě 10 Pracovních dní ode dne zaplacení Závazku z úpisu.
Harmonogram nabídky	Primární prodej (upisování) Dluhopisů potrvá ode dne 15.06.2023 do dne 15.05.2024. Datem počátku vydávání Dluhopisů (tj. počátku připsování Dluhopisů na majetkové účty vedené CDCP nebo členem CDCP anebo na účty Majitelů Dluhopisů evidované osobou, pro kterou CDCP vede držitelský účet, pokud jsou tyto Dluhopisy evidované na tomto držitelském účtu) a zároveň i datem vydání Dluhopisů (datem emise) bude 15.06.2023. Emise bude vydávána průběžně, přičemž předpokládaná lhůta vydávání Dluhopisů (tj. připsování na účty majitelů) skončí nejdříve 10 Pracovních dnů po uplynutí lhůty k upisování Dluhopisů anebo 10 Pracovních dnů po upsání nejvyšší sumy Jmenovitých hodnot Dluhopisů (podle toho, co nastane dříve). Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy i v menším objemu, než je nejvyšší suma Jmenovitých hodnot Dluhopisů, přičemž Emise se bude i v takovém případě považovat za úspěšnou.
Odhadované náklady, které Emitent nebo nabízející účtuje investorovi	Emitent neúčtuje investorům žádné náklady ani poplatky v souvislosti s primárním prodejem (úpisem) Dluhopisů. Hlavní manažer účtuje investorovi poplatek za vykonání pokynu ve výši podle aktuálního sazebníku poplatků Hlavního manažera v případě, že investor podá Objednávku na úpis Dluhopisů na základě příslušné smlouvy o poskytování investičních služeb a vedlejších služeb uzavřené mezi investorem jako klientem Hlavního manažera a Hlavním manažerem jako obchodníkem s cennými papíry (dále „ Investiční smlouva “). Při prodeji dluhopisů na sekundárním trhu na pokyn investora daný podle Investiční smlouvy účtuje Hlavní manažer investorům poplatek podle svého aktuálního sazebníku, jehož výše ke dni vyhotovení Prospektu je maximálně 0,50 % z objemu obchodu, nejméně však 30 EUR nebo ekvivalent v CZK.

Pododdíl D2 – Kdo je nabízející a/nebo osoba žádající o přijetí cenných papírů k obchodování?

Popis subjektu nabízejícího dluhopisy	Činnosti spojené s vydáním a upisováním Dluhopisů bude zabezpečovat Hlavní manažer, kterým je společnost Privatbanka, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 634 419, zapsaná v Obch. rejstříku Okresního soudu Bratislava I, Oddíl: Sa, Vložka č.: 3714/B, LEI identifikátor 31570020000000004154, jejíž právní forma je akciová společnost, vykonávající svoji činnost podle práva Slovenské republiky, kde je taktéž její registrované sídlo. Dluhopisy budou na území České republiky nabízené zejména, ne však výhradně, prostřednictvím České pobočky.
--	---

Pododdíl D3 – Proč je tento prospekt vypracován?

Důvody nabídky a použití výnosů	Výtěžek emise Dluhopisů bude vedle zaplacení veškerých odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s emisí týkajících se zejména umístění emise, vypracování Prospektu a souvisejících služeb, schválení Prospektu, přidělení ISIN a jiných odborných činností (tyto odměny, náklady a výdaje společně v odhadované výši cca 150.000 EUR) použit na financování společnosti ve Skupině Penta Real Estate.
Dohoda o upsání na základě pevného závazku	Nabídka nepodléhá žádné dohodě o upisování na základě pevného závazku.
Nejpodstatnější konflikty zájmů týkající se nabídky nebo přijetí k obchodování	Ke dni vyhotovení Prospektu Emitentovi není znám žádný zájem jakékoliv fyzické či právnické osoby zúčastněné na Emisi, který by byl podstatný pro Emisi a veřejnou nabídku Dluhopisů. Skutečnost, že Hlavní manažer, Agent pro Zajištění je členem Skupiny Penta, Emitent nevnímá jako skutečnost zakládající konflikt zájmů ve vztahu k Majitelům Dluhopisů, neboť při výkonu těchto funkcí je Hlavní manažer, Agent pro Zajištění, který je subjektem podléhajícím regulaci a dohledu na finančním trhu, povinen konat s náležitou odbornou péčí ve prospěch Majitelů Dluhopisů.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o investování do Dluhopisů by se měl obeznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá zájemcům o investování do Dluhopisů na zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být zájemci o investování do Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před uskutečněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů.

Nákup a vlastnictví Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, přičemž ty, které jsou z pohledu Emitenta nejpodstatnější, jsou uvedeny níže v této kapitole. Rizikové faktory uvedené níže jsou rozděleny do kategorií na základě jejich povahy a jsou uvedeny pouze v omezeném počtu. V každé kategorii jsou jako první uvedeny z pohledu Emitenta nejpodstatnější rizikové faktory. Následující shrnutí rizikových faktorů není vyčerpávající, nenahrazuje žádnou odbornou analýzu a v žádném případě není žádným investičním doporučením.

2.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Podnikatelskou činnost Emitenta a Skupiny Penta Real Estate ovlivňují různé rizikové faktory. Rizikové faktory uvedené níže představují hlavní rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci, podnikatelskou činnost Emitenta a schopnost plnit své závazky z Dluhopisů.

Rizika týkající se finanční situace Emitenta

Riziko závislosti Emitenta jako účelově založené společnosti na podnikání jiných společností ze Skupiny Penta Real Estate (Vysoké riziko)

Emitent byl založen výhradně za účelem zabezpečování externího financování aktivit Skupiny Penta Real Estate, a to formou přijímání úvěrů a vydávání dluhových cenných papírů (včetně Dluhopisů) a následného půjčování těchto příjmů (včetně příjmů z Dluhopisů) v rámci Skupiny Penta Real Estate. Převažujícím předmětem jeho činnosti je proto poskytování úvěrů společnostem ve Skupině Penta Real Estate, které probíhá formou poskytování úvěrů (v libovolné měně) společnosti PREHL. Hlavní zdroj prostředků Emitenta určených k plnění závazků z Dluhopisů tvoří, respektive budou tvořit splátky úvěrů od společnosti PREHL a zisk Emitenta. Jeho finanční situace a schopnost plnit závazky z Dluhopisů jsou závislé na schopnosti společnosti PREHL plnit její platební závazky vůči Emitentovi řádně a včas. Proto pokud společnost PREHL nebude schopná splnit její platební závazky řádně a včas, může být schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů vůči Majitelům Dluhopisů negativně ovlivněna.

Poskytování úvěrů a zápůjček Emitentem v rámci Skupiny Penta Real Estate je tedy spojeno s řadou rizik a přesto, že Emitent je součástí silné skupiny (tj. skupina společností ovládaných společností Penta Cyprus, dále jako „**Skupina Penta**“), neexistuje záruka, že společnost PREHL, resp. její jednotliví dlužníci budou vždy schopni splatit své platební závazky řádně a včas a že Emitent tak včas získá peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho závazky vůči Majitelům Dluhopisů.

Z uvedeného důvodu veškeré okolnosti a rizikové faktory popsané níže v *sekci Rizikové faktory týkající se Skupiny Penta Real Estate*, které by mohly negativně ovlivnit podnikání společností ve Skupině Penta Real Estate, jejich hospodářské výsledky a finanční situaci a tím i schopnost jejích členů splácet závazky vůči společnosti PREHL, mohou mít vliv na schopnost společnosti PREHL splácet závazky vůči Emitentovi a v důsledku toho i na schopnost Emitenta splatit své závazky z Dluhopisů.

Riziko úpadku (insolvence) (Střední riziko)

Neschopnost společnosti PREHL splácet Emitentovi finanční prostředky zapůjčené na základě příslušných úvěrových smluv může vést až k úpadku (insolvenci) Emitenta, protože Emitent, jak je popsáno výše v části *Riziko závislosti Emitenta jako účelově založené společnosti na podnikání jiných společností ze Skupiny Penta Real Estate*, s největší pravděpodobností nebude mít jiné zdroje finančních prostředků potřebných na plnění závazků (včetně závazků z Dluhopisů) než pohledávky vůči společnosti PREHL. Pokud bude Emitent v úpadku, může vůči němu být zahájeno konkurzní nebo restrukturalizační řízení.

Riziko dalšího zadlužení (Střední riziko)

Závazky z plánované emise dluhopisů budou zajištěné zástavním právem na pohledávku Emitenta vůči společnosti PREHL. Přijetí dalšího dluhového financování (v souvislosti se záměry popsány

v následujícím odstavci) Emitentem (zejména prostřednictvím budoucích dluhopisů zajištěných ručením společností PREHL nebo zástavním právem na pohledávku Emitenta vůči PREHL) může v konečném důsledku znamenat, že v případě konkurzního řízení, restrukturalizačního řízení, likvidace nebo jiného obdobného řízení ve vztahu k Emitentovi budou pohledávky z Dluhopisů uspokojené v menším rozsahu, než kdyby k přijetí takového jiného dluhového financování nedošlo.

Stav minulého a současného zadlužování Skupiny Penta Real Estate vychází z objektivních příčin, neboť Emitent pro Skupinu Penta Real Estate získává peněžní prostředky zejména prostřednictvím emitování dluhopisů a takto získané peněžní prostředky následně ve formě zápůjček (v libovolné měně) poskytuje společnosti PREHL. V následujícím období Emitent očekává mírný nárůst celkového objemu emitovaných dluhopisů (zajištěných ručením společností PREHL nebo zástavním právem na pohledávku Emitenta vůči PREHL) ve srovnání s předcházejícím obdobím, a to z důvodu plánovaného posílení postavení Skupiny Penta Real Estate na trhu.

Riziko konfliktu zájmů akcionářů Emitenta a Majitelů Dluhopisů (Střední riziko)

Před splacením Dluhopisů společnost PREHL nebo některý z členů Skupiny Penta nebo jejich akcionáři mohou začít podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedené ve prospěch Skupiny Penta jako takové, nikoliv ve prospěch Emitenta, Skupiny Penta Real Estate a Majitelů Dluhopisů. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Emitenta nebo Skupiny Penta Real Estate, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

Kurzové riziko a úrokové riziko (Střední riziko)

Emitent výtěžek z emise Dluhopisů použije na poskytnutí úvěru společnosti PREHL na základě Úvěrové smlouvy, který může být denominován v libovolné měně na základě dohody mezi Emitentem a společností PREHL. Pokud bude takto poskytnutý úvěr denominován v jiné měně než měně, ve které byly emitovány Dluhopisy, s takto poskytnutým úvěrem bude spojeno kurzové riziko související s možnými změnami směnných kurzů mezi měnou, ve které byly emitovány Dluhopisy a měnou, v níž Emitent poskytne společnosti PREHL úvěr. Emitent za účelem poskytnutí takového úvěru může s vhodnou protistranou uzavřít měnový nebo úrokový swap, forward nebo jiný derivátový nástroj, respektive spotovou konverzi nebo jiný způsob konverze, která má za účelem změnu měny případně úroku, tento obchod může ale nemusí mít za účel potenciální snížení měnového nebo úrokového rizika, a proto není možné garantovat, že tyto nástroje dokážou zcela eliminovat kurzovní (měnová) a úroková rizika nebo že protistrana takového finančního nástroje bude řádně plnit své závazky a/nebo jinak neselže.

Navíc, berouce v úvahu rozdílné tržní sazby, za které lze získat peněžní prostředky v příslušné měně, je předpoklad, že úrok placený společností PREHL za úvěr poskytnutý v jiné měně než je měna Dluhopisů nebude totožný z úrokem splatným ze strany Emitenta vůči Majitelům Dluhopisů. S takto poskytnutým úvěrem je proto kromě kurzového rizika spojeno i úrokové riziko, které bude spočívat v tom, že Emitent nedokáže společnosti PREHL půjčit peněžní prostředky v jiné měně než měna Dluhopisů za stejný nebo vyšší úrok, než je úrokový výnos splatný Majitelem Dluhopisů. Případný měnový nebo úrokový swap, forward nebo jiný derivátový nástroj, respektive spotová konverze nebo jiný způsob konverze popsany v předchozím odstavci bude v takovém případě sloužit i ke zmírnění tohoto úrokového rizika, avšak i v případě uzavření těchto finančních nástrojů nelze garantovat, že tyto finanční nástroje dokáží zcela eliminovat úroková rizika, nebo že protistrana takového finančního nástroje bude řádně plnit své závazky a/nebo jinak neselže.

Právní a regulační rizika

Riziko podřízení nároků Emitenta (Vysoké riziko)

Vzhledem k tomu, že většinu pohledávek Emitenta tvoří pohledávky vůči osobám, které jsou „spřízněnými osobami“ Emitenta, v případě konkurzu, restrukturalizace nebo jiných obdobných řízení ve vztahu k majetku těchto dlužníků Emitenta je možné vzhledem k podobnosti právní úpravy konkurzu a restrukturalizace napříč Evropskou unií očekávat, že pohledávky Emitenta vůči těmto osobám podřízené ve vztahu k pohledávkám jiných nespřízněných věřitelů těchto osob, v důsledku čehož míra uspokojení pohledávek Emitenta může být velmi nízká či nulová. V takové nepříznivé situaci může být snížena schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů.

Riziko spojené s právním, regulačním a daňovým prostředím a soudními a jinými řízeními Emitenta (Střední riziko)

Právní, regulační a daňové prostředí na Slovensku je předmětem častých změn, což má za následek nižší úroveň právní jistoty. Změny v právním prostředí jsou mimo kontrolu Emitenta. Změny zákonů, daňových předpisů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Emitenta. Zvláště změny stavebního zákona, který stanoví rámec pro povolování a realizaci staveb, mohou nepříznivě ovlivnit zisk Skupiny Penta Real Estate a tím i schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů, jejichž splacení je závislé na splacení poskytnutého vnitroskupinového financování.

Jiná právní a regulační rizika (Střední riziko)

Skupina Penta jako celek z důvodu své odvětvové i regionální diverzity čelí i jiným právním a regulačním rizikům ve vícero jurisdikcích (zejména ve Slovenské republice, České republice, Polsku, Itálii a Rumunsku).

Z důvodu množství rozsáhlých regulačních pravidel a regulací, kterým Skupina Penta podléhá, nelze vyloučit jejich případné neúmyslné nedodržení nebo porušení, což může Skupinu Penta nejen vystavit riziku vysokých sankcí, ale může také vážně poškodit její pověst. Taktéž v případě změn regulačních pravidel vztahujících se na podnikání Skupiny Penta se musí vždy přizpůsobit novým pravidlům a režimu. To vše může mít vliv na podnikání Skupiny Penta, její provozní výsledky a může to ovlivnit majetkovou situaci Skupiny Penta.

Hlavními oblastmi působení Skupiny Penta jsou:

- sázkový sektor – představuje nejvíce regulovanou oblast, ve které Skupina Penta působí. Je závislá na licenční politice a speciálních daňových režimech, které se mohou v budoucnosti měnit a tedy mít negativní dopad na oblast příjmů.
- bankovníctví – charakteristické zpříšňováním legislativy, s čímž souvisí zvyšování regulačních nákladů, to může mít v budoucnosti negativní vliv na celkovou ziskovost společností Skupiny Penta působících v tomto sektoru.
- zdravotnictví – hlavním rizikem je léková politika, která závisí na každoroční kategorizaci léků, celkové poplatky za úhradu zdravotní péče a celkové výdaje na provoz zdravotních pojišťoven.
- realitní sektor – hlavní riziko představuje neustálé měnící se legislativa a možné nasycení trhu

Riziko krize a právní úpravy o společnosti v krizi (Nízké riziko)

Krizí se podle ustanovení § 67a a násl. Obchodního zákoníku (účinnost 1. ledna 2016) rozumí stav, je-li společnost v úpadku nebo její úpadek hrozí, přičemž společnost hrozí úpadek, pokud poměr výše vlastního jmění společnosti k jejím závazkům je nižší než 8 ku 100.

Emitent se aktuálně v krizi nenachází. V případě výrazného zvýšení svých závazků, bez současného adekvátního zvýšení vlastního jmění se Emitent může dostat do krize, přičemž ze zveřejněné účetní závěrky Emitenta za následující roky bude možné ověřit, zda Emitent je v krizi. Tento stav bude možné dovodit z poměru vlastního jmění a závazků Emitenta ve výši uvedené v dané účetní závěrce. Případný vstup Emitenta do krize nepředstavuje porušení Emitentových závazků vyjádřených v tomto Prospektu nebo Emisních podmínkách a není důvodem k předčasné splatnosti Dluhopisů.

Bude-li Emitent v krizi, uplatní se některá omezení týkající se především finančních transakcí Emitenta s jeho spřízněnými osobami uvedenými v § 67c a násl. Obchodního zákoníku, ale také zvláštní režim týkající se uplatnění práv věřitelů ze závazků Emitenta zajištěných spřízněnými osobami Emitenta. Takový zvláštní režim uvedený v § 67g a § 67h Obchodního zákoníku by se měl uplatnit, pokud k zajištění závazků společnosti dojde během její krize. Případná neznalost či nedostatečné a nesprávné pochopení těchto pravidel vztahujících se na společnost v krizi však může mít nepříznivý vliv na proces uplatňování práv Majitele Dluhopisů vůči Emitentovi. Navíc samotná pravidla vztahující se ke společnosti v krizi vnášejí do daného procesu dodatečnou komplexnost.

Emitent může v případě finančních potíží v rámci řízení o veřejné preventivní restrukturalizaci požádat o dočasnou ochranu podle zvláštních předpisů slovenského práva přijatých v roce 2022. V případě přiznání dočasné ochrany Emitentovi, bude její trvání (včetně možného prodloužení) maximálně v délce šesti měsíců. Během dočasné ochrany jsou omezené možnosti vymáhat nároky vůči Emitentovi.

Riziko soudních sporů (Nízké riziko)

V případě soudních, resp. rozhodčích řízení se Emitent vystavuje potenciálnímu riziku, že by tato řízení mohla mít za následek změnu finanční situace Emitenta. V průběhu předcházejících 12 měsíců před datem vyhotovení Prospektu nebyla vedena žádná soudní, vládní ani rozhodčí řízení, která by měla v nedávné minulosti či alespoň mohla mít významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta, a Emitent si není vědom ani hrozby takových řízení.

2.2 Rizikové faktory týkající se Skupiny Penta Real Estate

Rizika týkající se finanční situace

Riziko závislosti společnosti PREHL na podnikání jiných společností Skupiny Penta a Skupiny Penta Real Estate (Vysoké riziko)

Společnost PREHL byla založena primárně za účelem držení majetkových podílů v dceřiných společnostech ve Skupině Penta Real Estate a zajišťování financování aktivit Skupiny Penta Real Estate. V případě přebytečných volných zdrojů nepotřebných v daném čase ve Skupině Penta Real Estate, sekundárně i za účelem financování provozních a investičních potřeb jiných společností ve Skupině Penta, a to zejména formou přijímání úvěrů a půjček a následného půjčování takových příjmů v rámci Skupiny Penta Real Estate, resp. Skupiny Penta. Hlavní zdroj peněžních prostředků PREHL tvoří přijaté úvěry, splátky poskytnutých úvěrů a dividendy od dceřiných společností ve Skupině Penta Real Estate (respektive přijaté úvěry a splátky úvěrů od společností ze Skupiny Penta) a zisk PREHL. Její finanční situace a schopnost plnit závazky z přijaté půjčky, pohledávka ze které tvoří předmět zástavního práva tvořícího zajištění Dluhopisů, jsou závislé na hospodářských výsledcích společností ve Skupině Penta Real Estate (respektive na schopnostech společností ze Skupiny Penta plnit své platební závazky vůči PREHL řádně a včas). Proto pokud společnosti ve Skupině Penta Real Estate nebudou dosahovat dostatečných obchodních výsledků, respektive pokud společnosti ze Skupiny Penta nebudou schopny splnit své platební závazky řádně a včas, může být schopnost PREHL plnit své závazky (z přijatého úvěru od Emitenta tvořící zástavu), vůči Emitentovi negativně ovlivněna, i přesto, že PREHL je součástí silné skupiny (tj. Skupiny Penta).

Zhoršené hospodářské výsledky společností patřících do Skupiny Penta a jejich finanční situace a tím i schopnost splácet závazky vůči společnosti Penta Cyprus, mohou mít vliv na schopnost společnosti Penta Cyprus splácet své závazky vůči společnosti PREHL a v důsledku toho i na schopnost PREHL splatit své závazky vůči Emitentovi.

Riziko vyplývající z dluhového financování společností ze Skupiny Penta Real Estate (Vysoké riziko)

Riziko Skupiny Penta Real Estate spojené s dluhovým financováním a/nebo refinancováním a obnovou splatného dluhu (přijaté úvěry a vydané dluhopisy) je do značné míry závislé na aktuálních podmínkách na kapitálových trzích a hospodářských výsledcích jednotlivých dlužníků ze Skupiny Penta Real Estate. Společnosti ze Skupiny Penta Real Estate nemusí být schopny refinancovat své závazky vyplývající z dluhového financování za stejných podmínek za jakých se aktuálně financují, respektive refinancování dluhového financování nemusí být možné (taková situace může znamenat nutnost nuceného odprodeje aktiv za nevýhodných podmínek), což může mít dopad o hospodářských výsledcích Skupiny Penta Real Estate.

Dluhové financování je spojeno s rizikem případného porušení smluvních podmínek vyplývajících ze smluvních ujednání přijatého úvěrového financování ze strany třetích stran a komerčních bank. Porušení smluvních podmínek může vést až k potřebě předčasného splacení úvěru nebo výkonu zástavního práva na financovaná aktiva.

Nároky Majitelů Dluhopisů vyplývající z případné realizace plnění ze založené pohledávky Emitenta vůči PREHL jsou ve vztahu k aktivům držným jejími dceřinými společnostmi strukturálně podřízeny závazkům dceřiných společností PREHL vůči třetím stranám. Nejčastějším příkladem takových závazků vůči třetím stranám jsou závazky dceřiných společností PREHL z externího dluhového financování, tedy pokud společnost ze Skupiny Penta Real Estate má závazky vůči třetím stranám/komerčním bankám, splacení těchto závazků má přednost před splacením akcionářských zdrojů poskytnutých PREHL (které jsou většinou smluvně podřízené). V případě prodeje aktiv má PREHL nárok na zisk z prodeje aktiv až po splacení závazků z externího dluhového financování poskytnutého třetí stranou nebo komerční bankou.

Měnové riziko (Střední riziko)

Skupina Penta Real Estate má významnou měnovou expozici primárně vůči české koruně. Společnosti patřící do Skupiny Penta Real Estate v České republice tvoří k 31.12.2022 přibližně 57 % hodnoty aktiv realitního portfolia Skupiny Penta Real Estate, proto případné změny měnového kurzu EUR/CZK mohou mít negativní dopad na hospodářské výsledky Skupiny Penta Real Estate.

K 31.12.2022 je 16 % dluhu Skupiny Penta Real Estate denominováno v české koruně, přičemž celková zadluženost skupiny dosahuje 78,5 % z hodnoty aktiv. V případě posílení české koruny vůči euru o 5 %, dojde ke zvýšení hodnoty úvěrů denominovaných v české koruně přepočtených do eur a tedy k nárůstu zadlužení Skupiny Penta Real Estate o přibližně 0,7 % na 79,2 %.

Úrokové riziko (Střední riziko)

Převážná část bankovních úvěrů Skupiny Penta Real Estate je úročena proměnlivými úrokovými sazbami vypočtenými jako součet referenční sazby na daném trhu (např. 3M sazba EURIBOR) a pevná úroková marže. V případě záporné referenční sazby tvoří úrok pouze pevná úroková marže. Úrokové zajištění krytí rizika změny referenční sazby (hedging) není využíváno u všech bankovních úvěrů společností ze Skupiny Penta Real Estate. Ve vybraných případech používají společnosti ze Skupiny Penta Real Estate úrokové zajištění rizika změny referenční sazby (hedging), které kryje méně než 100 % výši jistiny úvěru.

K 31.12.2022 byla tříměsíční sazba EURIBOR ve výši 2,132 % p.a. a jednoměsíční sazba EURIBOR ve výši 1,884 % p.a.. Případný nárůst tříměsíční a jednoměsíční sazby EURIBOR o jeden procentní bod by pro Skupinu Penta Real Estate znamenal zvýšení úrokových nákladů z bankovních úvěrů přibližně o 3,8 milionu EUR ročně při současné úrovni zadlužení a sazbách EURIBOR aplikovaných pro výpočet úrokových nákladů k 31.12.2022. Výše popsaný nárůst sazeb by představoval roční nárůst celkových úrokových nákladů o přibližně 15,2 %.

K 31.12.2022 byla tříměsíční sazba PRIBOR ve výši 7,26 % p.a. a jednoměsíční sazba PRIBOR ve výši 7,11 % p.a.. Případný nárůst tříměsíční a jednoměsíční sazby PRIBOR o jeden procentní bod by pro Skupinu Penta Real Estate znamenal zvýšení úrokových nákladů z bankovních úvěrů přibližně o 0,4 milionu EUR ročně při současné úrovni zadlužení a sazbách PRIBOR aplikovaných pro výpočet úrokových nákladů k 31.12.2022. Výše popsané zvýšení sazeb by představovalo roční nárůst celkových úrokových nákladů o přibližně 2 %.

V minulosti emitované dluhopisy Skupiny Penta Real Estate jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou, avšak v aktuálním prostředí zvyšujících se úrokových sazeb napříč ekonomikou hrozí riziko, že případné následující emise dluhopisů budou úročeny vyššími sazbami, a tím pádem se zvýší úrokový náklad Skupiny Penta Real Estate.

Riziko likvidity (Střední riziko)

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku prostředků na úhradu splatných závazků Emitenta. Likvidita, tzn. rychlý přístup k finančním prostředkům, má zásadní význam pro podnikání Emitenta, a to zejména v souvislosti s financováním podnikatelských aktivit Skupiny Penta Real Estate. Riziko likvidity zahrnuje zejména riziko nemožnosti financovat aktiva prostřednictvím nástrojů s odpovídající délkou splatnosti a úrokovou mírou, dále riziko nemožnosti získat likvidní aktiva dostatečně rychle či v dostatečném množství a také související riziko nemožnosti hradit splatné závazky.

Pro ilustraci níže uvádíme tabulku obsahující přehled aktiv, závazků a disponibilních peněžních prostředků Emitenta za dvě poslední účetní období, za která byla sestavena řádná účetní závěrka a za průběžné období. V nejbližším období předpokládáme nárůst celkových závazků, které představují závazky vůči vlastníkům Dluhopisů a z toho vyplývající nárůst celkových aktiv. Vývoj peněžní hotovosti by měl být na úrovni ke 31.12.2022 a nepředpokládáme jeho nárůst.

	2021	2022
Aktiva	59.721.121 EUR	221.298.092 EUR
Závazky	47.687.993 EUR	198.903.286 EUR
Peněžní prostředky	355.179 EUR	3.702.830 EUR

Zdroj: Řádná individuální účetní závěrka Emitenta za rok 2022 a Řádná individuální účetní závěrka Emitenta za rok 2021

Jelikož Emitent s velkou pravděpodobností nebude mít jiné zdroje finančních prostředků než pohledávky vůči společnosti PREHL, která bude mít následně pohledávky vůči společnostem ve Skupině Penta Real Estate resp. společnostem ze Skupiny Penta, nelze vyloučit, že Emitent bude čelit nedostatku likvidity, který by mohl negativně ovlivnit jeho podnikání, ekonomické výsledky a finanční situaci, a tedy i schopnost

plnit závazky z Dluhopisů.

Likviditu Skupiny Penta Real Estate, může ovlivnit i případná potřeba povinného předčasného splacení bankovního financování (popsané v části Riziko vyplývající z dluhového financování společností ze Skupiny Penta Real Estate), což může mít v konečném důsledku za následek sníženou míru likvidity Emitenta.

Riziko změny akcionářské struktury (Střední riziko)

Přestože si Emitent není vědom plánů na jiné významné změny ve své vlastnické struktuře, nelze zcela vyloučit, že by v budoucnu mohla změna v přímé nebo nepřímé vlastnické struktuře Emitenta nastat. Takováto situace nastala během roku 2022, kdy Jozef Oravkin snížil svůj přímý/nepřímý akcionářský podíl na PIGL. Změnou vlastnické struktury může nastat změna kontroly a úprava strategie Emitenta, která může mít jiné cíle než ta současná, a to i ve vztahu k Dluhopisům. Tyto změny mohou mít vliv na hospodářské výsledky Emitenta a na schopnost plnit závazky v souvislosti s Dluhopisy. V případě změny kontroly a strategie i na úrovni Skupiny Penta Real Estate, by mohlo dojít ke změně strategie, která může mít jiné cíle než ta současná. Změna strategie může mít následně negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Skupiny Penta Real Estate, a tedy i Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

Provozní rizika

Riziko nevhodně zvolené strategie při expanzi a prodeji aktiv (Vysoké riziko)

Společnosti v rámci Skupiny Penta Real Estate disponují značnou zásobou pozemků, které jsou určeny k výstavbě. Ve střednědobém horizontu plánuje skupina přinést stovky tisíc metrů čtverečních komerčních a rezidenčních prostor. Realizace strategie Skupiny Penta Real Estate včetně možné expanze na nové trhy a následně dosažení jejích finančních a investičních cílů za současných nebo budoucích tržních podmínek však nemusí být úspěšné a mohou negativně ovlivnit hospodářské a finanční výsledky a vyhlídky Skupiny Penta Real Estate. Akvizice nových projektů mohou probíhat formou přímé akvizice daného aktiva nebo akvizicí společnosti vlastníci předmětná aktiva. Všechny významné transakce, které Skupina Penta Real Estate uzavírá, by mohly být podstatné pro její finanční kondici a výsledky hospodaření. Proces akvizice a integrace jiné společnosti by mohl způsobit vznik nepředvídaných provozních problémů a výdajů a mohl by vést ke vzniku nepředvídaných závazků, které mohou negativně ovlivnit činnost, finanční výsledky a vyhlídky PREHL a Skupiny Penta Real Estate.

Společnosti ze Skupiny Penta Real Estate nakupují nové projekty od třetích osob v dobré víře. I přes důslednou „due diligence“ a smluvní ujednání, jejichž prostřednictvím lze snižovat související akviziční rizika, je Skupina Penta Real Estate vystavena riziku právních vad spojených s vlastnictvím nemovitostí, společností a materiálu, které firmy ze Skupiny Penta Real Estate potřebují k realizaci svých nových projektů. Toto může mít dopad v podobě zvýšených nákladů na řešení případných soudních sporů, na omezení provozu a rozvoje nabytých nemovitostí, neplatnost povolení pro rozvoj projektů, a/nebo přímé ztráty hodnoty aktiv Skupiny Penta Real Estate.

Skupina Penta Real Estate zvažuje aj expanzi na nové trhy. V případě rozhodnutí o vstupu na nový trh, bude Skupina Penta Real Estate vystavena dodatečným rizikům jako například neznalosti místního realitního trhu, exekutivnímu riziku (neschopnost podnikat na předmětném trhu tak, jak tomu je na stávajících trzích), vyšším investičním a režijním nákladům, a prodlení v realizaci projektů z důvodu nižší úrovně znalosti specifických podmínek takového trhu.

Při prodeji realitních projektů (v jakékoli fázi jejich developmentu) vstupuje Skupina Penta Real Estate na investiční trh komerčních nemovitostí, který je do značné míry ovlivněn globální, evropskou a středoevropskou makroekonomickou situací. Pokud se tato situace bude zhoršovat, bude to mít negativní vliv na likviditu a hodnotu dokončených kancelářských, maloobchodních a hotelových projektů Skupiny Penta Real Estate.

Prodej jednotlivých realitních projektů nebo části portfolia realitních projektů může mít dopad na procentuální podíl zastoupení portfolia projektů Skupiny Penta Real Estate v jednotlivých realitních segmentech. Skupina Penta Real Estate se může rozhodnout prodat více realitních projektů ve stejnou dobu nebo v krátkém časovém rozestupu, což může mít vliv na skladbu majetku a rizikový profil Skupiny Penta Real Estate. Při prodeji aktiv existuje také riziko nevhodného načasování prodeje aktiv.

Riziko ztráty klíčových vedoucích pracovníků (Nízké riziko)

Klíčoví zaměstnanci v rámci Skupiny Penta Real Estate, tedy členové managementu a především vrcholového managementu jsou zodpovědní za přípravu a následnou implementaci strategie Skupiny Penta Real Estate. Vrcholový management disponuje významnými znalostmi a zkušenostmi v oblasti komerčních a rezidenčních nemovitostí. Vrcholoví pracovníci zároveň aktivně budují dobrou pověst Skupiny Penta Real Estate a vytvářejí si silné vztahy s obchodními partnery. Činnost Skupiny Penta Real Estate je proto závislá na schopnosti udržet si stávající management a identifikovat a získat další vysoce kvalifikované osoby, které mají potřebné zkušenosti v odvětví realit. Existuje proto riziko, že současná ztráta více členů klíčových zaměstnanců by mohla mít nepříznivý dopad na činnost, provozní výsledky a vyhlídky PREHL jakož i Skupinu Penta Real Estate. Rovněž neschopnost najít nové kvalifikované zaměstnance z důvodu zvyšujícího se soupeření o zaměstnance v odvětví realit, může mít negativní vliv na podnikatelskou činnost PREHL a Skupiny Penta Real Estate a tak v konečném důsledku negativně ovlivňovat schopnost Emitenta plnit své závazky z emitovaných Dluhopisů řádně a včas.

Rizika týkající se obchodních aktivit

Tržní rizika spojená s kancelářským a maloobchodním segmentem realitního trhu (Vysoké riziko)

Skupina Penta Real Estate je výrazně exponována při rozvoji, výstavbě, pronájmu a prodeji projektů v kancelářském, maloobchodním a hotelovém segmentu realitního trhu. K datu 31.12.2022 podíl projektů v kancelářském segmentu činil 36 % a podíl projektů výlučně v maloobchodním segmentu 12 % hodnoty aktiv realitního portfolia Skupiny Penta Real Estate. Aktiva Skupiny Penta Real Estate jsou koncentrována v kancelářském segmentu a obchodním centru Bory Mall v Bratislavě, které představuje téměř celý podíl Skupiny Penta Real Estate v maloobchodním sektoru. Hotelový segment tvoří k datu 31.12.2022 3 % hodnoty aktiv realitního portfolia Skupiny Penta Real Estate. Z tohoto důvodu je Skupina Penta Real Estate vystavena značnému riziku poklesu poptávky zejména po kancelářských a maloobchodních prostorách a projektech. Důvody pro tento pokles mohou zahrnovat následující aspekty.

Hodnota kancelářských a maloobchodních projektů závisí do velké míry na výnosu z dlouhodobého pronájmu prostor na základě nájemních smluv nebo z časově navazujících krátkodobých nájemních smluv, které v kombinaci zajišťují dlouhodobý pravidelný výnos z nájmu. Pokud nájemci ukončí, neprodlouží nebo odstoupí od nájemní smlouvy a současně se nepodaří najít nového nebo pokračujícího nájemce, který by nadále platil plánované nájemné a provozní náklady spojené s užíváním prostor, bude to mít negativní dopad na výnosy, peněžní toky a hodnotu aktiv Skupiny Penta Real Estate. Hodnota aktiv a peněžních toků Skupiny Penta Real Estate jsou z velké části závislé na schopnosti zajistit na trhu komerčních nemovitostí pronájem svých projektů, za podmínek přijatelných pro Skupinu Penta Real Estate. V případě dlouhodobě klesající poptávky po kancelářských a maloobchodních prostorách ze strany nájemců lze očekávat, že úroveň nájemného, která bude akceptovatelná novými nájemci může být výrazně pod plánovanými výnosy z nájemného.

Z povahy pronájmu kancelářských a maloobchodních ploch třetím stranám (nájemcům) na základě dlouhodobých nájemních smluv je Skupina Penta Real Estate vystavena i kreditnímu riziku spojenému se schopností nájemců řádně a včas platit své závazky z nájemních smluv vůči pronajímateli (společnosti zo Skupiny Penta Rela Estate). Pokud nájemci nebudou své platební závazky z nájemních smluv z jakéhokoli důvodu plnit, bude to mít negativní dopad na peněžní toky Skupiny Penta Real Estate, likviditu a hodnotu aktiv.

Poptávka po pronájmu kanceláří, pronájmu a maloobchodních plochách mohou výrazně ovlivňovat i makroekonomické, mikroekonomické, urbanistické, a sociální ukazatele jako například úroveň nezaměstnanosti, disponibilní úroveň příjmů obyvatelstva, inflace, nedostatečná pracovní mobilita, nedostatek kvalifikovaných zaměstnanců, dopravní dostupnost, kvalita prostředí v dané lokalitě a obecně na trzích, kde Skupina Penta Real Estate působí.

Další rizika zahrnují zejména i) změnu kupních návyků spotřebitelů a migraci do online prostředí (maloobchodní segment: přesun z kamenných provozoven do e-shopů) nebo změnu preferencí ze strany nájemců a jejich zaměstnanců (kancelářský segment: vyšší podíl home office po pandemii Covid-19), ii) celková ekonomická situace a její dopad na disponibilní příjmy, iii) požadavky na energetickou náročnost a udržitelnost projektů ze strany Evropské unie a/nebo financujících bank.

Někteří nájemci mohou v důsledku výše uvedených faktorů směřovat k insolvenčnímu případně ke konkurzu. Důsledkem výše uvedených skutečností může nastat výpadek ze zdrojů kancelářských a/nebo

maloobchodních výnosů, což se může odrážet ve snížení hodnoty projektů v portfoliu Skupiny Penta Real Estate a případném tlaku na peněžní toky Skupiny Penta Real Estate.

Tržní rizika spojená s rezidenčním segmentem realitního trhu (Vysoké riziko)

Skupina Penta Real Estate je výrazně exponována v rezidenčním segmentu realitního trhu přes rozvoj, výstavbu, správu a prodej rezidenčních projektů. K datu 31.12.2022 podíl rezidenčních projektů činil 43 % hodnoty aktiv realitního portfolia Skupiny Penta Real Estate. Skupina Penta Real Estate plánuje výnosy z prodeje rezidenčních projektů na základě znalosti trhu v momentě kdy schvaluje akvizici předmětného rezidenčního projektu. Pokud v průběhu „životního cyklu“ projektu dojde k oslabení poptávky po bytech na trzích a v lokalitách kde Skupina Penta Real Estate působí, bude to mít přímý dopad na plánované výnosy a realizovanou marži. Tyto výnosy a ziskové marže mohou být nedostatečné k pokrytí celkových nákladů projektu a v konečném důsledku mohou vést ke ztrátě a ohrožení schopnosti splácet své závazky řádně a včas.

Růst inflace, nezaměstnanosti, nižší disponibilní příjem regulace a monetární politika centrálních bank České republiky a Slovenské republiky (včetně zpřísnování opatření pro poskytování hypotečních úvěrů) mohou vést ke zvýšení úrokových sazeb hypotečních úvěrů, případně k jinému omezení jejich dostupnosti pro klienty Skupiny Penta Real Estate, kteří při koupi bytů využívají hypoteční úvěrové zdroje. Od roku 2021 došlo ze strany komerčních bank v České republice několikrát ke zvýšení úrokových sazeb na hypotečních úvěrech. Ke stejnému kroku v roce 2022 přistoupily i komerční banky ve Slovenské republice. Na základě aktuální makroekonomické situace se nedá v následujícím období vyloučit další nárůst úrokových sazeb na Slovensku a v České republice. To může odradit potenciální kupující od koupě bytů z nabídky Skupiny Penta Real Estate, omezit dostupnost hypotečních úvěrů pro potenciální kupující nebo snížit jejich schopnost zaplatit cenu, kterou Skupina Penta Real Estate za dokončené byty požaduje. Skupina Penta Real Estate tak může být donucena ke snížení ceny za byty prodávané v rámci svých projektů, což povede ke snížení plánovaných výnosů a ziskovosti.

Výše uvedené faktory mohou mít přímý dopad na ziskovost a likviditu Skupiny Penta Real Estate a na její schopnost generovat dostatečné peněžní toky k uspokojení pohledávek svých věřitelů.

Rizika související s developerskými aktivitami (Vysoké riziko)

Skupina Penta Real Estate je ve svém oboru podnikání vystavena rizikům spojeným s developerskými aktivitami. Tato rizika mají dlouhodobý charakter a vznikají při akvizici nemovitostí a/nebo společností vlastnících nemovitosti, při získávání povolení pro přípravu a realizaci výstavby na nabytých pozemcích, při samotné realizaci výstavby, při zabezpečení a koordinaci dodávek spojených s realizací projektů, při výkonu práv a povinností ze smluvních vztahů s dodavateli, při cenotvorbě, při pronájmu a prodeji projektů, při správě dokončeného projektu a při prodeji a předávání dokončeného projektu. Některé z těchto rizik se postupem času mění a projevují v určitých kritických fázích realizace projektu. Například riziko získávání povolení je velmi vysoké v raných fázích projektu a po vydání stavebního povolení klesá s tím, že vydáním pravomocného kolaudačního rozhodnutí téměř úplně zaniká. Mnohé z těchto rizik, například riziko správného výběru lokality pro realizaci předmětného projektu a riziko právních vad vlastnictví pozemku nebo pochybení dodavatelů přetrvává v rámci Skupiny Penta Real Estate zůstává i mnoho let po stavební realizaci a prodeji dokončených projektů, neboť firmy ze Skupiny Penta Real Estate, případně PREHL sám nese garanční a ručitelské závazky za prodané projekty. Kromě lokálních rizik snáší Skupina Penta Real Estate také globální / makroekonomická rizika spojená zejména s růstem inflace a zvyšováním úrokových sazeb, ale i nejistotu a budoucí dopady z probíhajícího vojenského konfliktu na Ukrajině. Provádění uvedených rizik může vytvořit ztrátu z hospodářské činnosti nebo v případě neúplného odstranění snížit hodnotu nemovitosti. V každé z výše uvedených fází realizace projektu mohou nastat nepředvídatelné skutečnosti, které mohou zvýšit náklady firem ze Skupiny Penta Real Estate, změnit parametry dotčených projektů, způsobit zpoždění, pozdržet či zcela zastavit realizaci projektů, případně i snížit hodnotu aktiv Skupiny Penta Real Estate a tak ovlivnit úspěšnost každého z developerských projektů Skupiny Penta Real Estate.

Výstavba nemovitostí může čelit i) riziku zvýšených vstupů / cen ovlivněných rostoucí inflací anebo nedostupnosti stavebních materiálů, které mohou mít dopad na časový harmonogram dokončení a ziskovost developerských projektů Skupiny Penta Real Estate, ii) riziku nevymahatelných nároků z vad, nároků na provedení opravných nebo jiných prací a související nepříznivé medializace. Jakákoli žaloba podaná vůči Skupině Penta Real Estate a s tím související negativní medializace týkající se kvality jejích nemovitostí nebo projektů nebo neschopnost dokončit výstavbu projektu v souladu s harmonogramem nebo rozpočtem, by mohla mít nepříznivý dopad na její pověst a na to, jak její cíloví klienti a širší veřejnost vnímají její podnikání.

Riziko Konkurence (Střední riziko)

Na trzích, kde Skupina Penta Real Estate působí konkurence, která může svojí cenotvorbou, otevřením nebo rozšířením nových projektů, cíleným snižováním úrovně nájemného v dané lokalitě a marketingem způsobit dočasnou nebo trvalou změnu spotřebitelského chování (odliv kupujících) případně změny s důsledky na provozuschopnost kancelářských a maloobchodních nájemců Skupiny Penta Real Estate. Tyto faktory mohou negativně ovlivnit podnikání Skupiny Penta Real Estate, její likviditu a hodnotu aktiv.

Rizika související s joint venture partnery (JV partneři) na projektech (Střední riziko)

JV partneři se k datu 31.12.2022 podílejí na aktivitách firem ze Skupiny Penta Real Estate v rozsahu 10 % hodnoty aktiv jejího realitního portfolia. I přes toto poměrně malé zastoupení mohou JV partneři způsobit významné a rozsáhlé problémy při realizaci projektů. To se může projevit v jejich neochotě či neschopnosti poskytovat vlastní prostředky pro realizaci projektu, v jejich schopnosti blokovat některé procesy a tím ovlivnit hladké rozhodování v developerské fázi projektu. Přestože se Skupina Penta Real Estate snaží ve svých projektech udržet kontrolní podíl a faktickou kontrolu nad rozhodovacím procesem, ne vždy je to možné zcela zajistit.

2.3 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Rizika týkající se povahy cenných papírů

Riziko nesplacení (Vysoké riziko)

Jako jakákoliv jiná zápůjčka, i Dluhopisy podléhají riziku nesplacení. Za okolností popsaných v této kapitole Rizikové faktory, jakož i za jiných možných relevantních okolností, které však Emitent ke dni tohoto Prospektu nemůže rozumně předvídat, může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet své závazky z Dluhopisů, nároky Majitelů Dluhopisů nebude možné uspokojit ani výkonem Zástavního práva a hodnota pro Majitele Dluhopisů při prodeji může být nižší než výše jejich původní investice; za určitých okolností může být hodnota při prodeji i nulová.

Zdroje příjmů ke splacení dluhopisů budou téměř výhradně ve formě splacení zápůjček poskytnutých Emitentem společností PREHL odpovídajícím objemu emitovaných dluhopisů včetně příslušného úroku. Úroky poskytnutých zápůjček společností PREHL jsou vyšší než kupón z emitovaných dluhopisů, respektive úroky z v budoucnosti poskytnutých zápůjček společností PREHL budou vyšší než kupon z emitovaných dluhopisů v případě, že emitent nerealizoval hedging. V případě, že emitent realizoval hedging, úroky poskytnutých půjček společností PREHL jsou vyšší než výsledná sazba po úrokovém hedgingu. Následné splacení závazku Emitenta Majitelům Dluhopisů je do velké míry závislé na splacení závazku PREHL vůči Emitentovi (případně i společnosti Penta Cyprus vůči PREHL).

Riziko nízké likvidity trhu (Vysoké riziko)

Z důvodu, že Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, může být obchodování s nimi obecně méně likvidní než obchodování s jinými cennými papíry, vzhledem k nejistotě, zda se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, jestli takovýto sekundární trh bude přetrvávat. Na případném nelikvidním trhu nemusí být totiž možné kdykoliv prodat Dluhopisy, což může mít negativní vliv na Majitele Dluhopisů, kteří investovali do Dluhopisů za účelem jejich obchodování na sekundárním trhu a vytvoření zisku z takového jejich obchodování, nebo také na Majitele Dluhopisů, kteří jsou z jiných důvodů nuceni prodat Dluhopisy před jejich splatností.

Majitelé Dluhopisů zpravidla drží nakoupené dluhopisy Emitenta do dne jejich splatnosti a nevystavují se riziku nízké likvidity. V případě nutnosti předčasného prodeje Dluhopisů se mohou investoři obrátit na svého obchodníka s cennými papíry, který jim v rámci svých klientů může zprostředkovat prodej Dluhopisů. V tomto případě se klient vystavuje uvedenému riziku, neboť obchodník s cennými papíry nemusí být schopen najít klienta, který projeví zájem o koupi Dluhopisů. Žádný obchodník s cennými papíry ani banka nebudou tvůrci trhu, a tedy nejsou povinni závazně kótovat ceny pro Dluhopisy.

Úrokové riziko (Vysoké riziko)

Majitel Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco nominální úroková sazba je po dobu existence Dluhopisů fixovaná, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (dále jen „tržní úroková sazba“) se

zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se taktéž mění cena Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší. V případě, že v budoucnosti vzroste úroková sazba o 1 %, cena Dluhopisu klesne přibližně o 1 % za každý rok zbývajících do splatnosti daného Dluhopisu.

Níže uvádíme přehled vývoje 12-měsíčního EURIBOR-u.

12-měsíční EURIBOR						
23.05.2017	23.05.2018	23.05.2019	22.05.2020	21.05.2021	23.05.2022	23.05.2023
-0.129 %	-0.189 %	-0.148 %	-0.093 %	-0.479 %	0.348 %	3.904 %

Zdroj: Dostupné na <https://www.euribor-rates.eu/>

Riziko inflace (Střední riziko)

Obecně inflace znehodnocuje měnu, ve které je Dluhopis denominovaný. V tabulce níže uvádíme přehled meziročního vývoje inflace na Slovensku, která ovlivňuje reálný výnos z emitovaných Dluhopisů. V tomto případě se potenciální investor vystavuje riziku, že hodnota jeho investice do Dluhopisu klesne v závislosti na výši inflace a durace Dluhopisu, která je vyjádřením citlivosti Dluhopisu na změnu úrokových sazeb. Čím vyšší je durace Dluhopisu, tím více se může investice do takového instrumentu zvyšující se inflací znehodnotit. Překročí-li míra inflace míru nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude záporná.

Meziroční vývoj inflace na Slovensku v %										
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
3,61%	1,39%	-0,07%	-0,33%	-0,51%	1,31%	2,50%	2,68%	1,93%	3,16%	12,77%

Zdroj: Národní banka Slovenska, dostupné na <https://www.nbs.sk/sk/menova-politika/makroekonomicka-databaza>

Měnové riziko (Střední riziko)

V případě, že se potenciální investor rozhodne investovat do Dluhopisu, který je denominovaný v jiné měně než je jeho referenční měna (tj. měna, v které účtuje resp. měna, v které měří výkonnost svých investic), vystavuje se při této investici měnovému riziku. Pokud se referenční měna investora zhodnotí oproti měně, ve které je Dluhopis denominovaný, klesne hodnota jeho aktiv vyjádřená v ekvivalentu referenční měny a investor zaznamená kurzovou ztrátu. V opačném případě zaznamená kurzový zisk. Investor je tedy v takovém případě vystaven měnovému riziku vyplývajícímu z otevřené měnové pozice a volatilitě výměnného kurzu. V případě, že investuje do Dluhopisu denominovaného ve své referenční měně, není investor takovému riziku vystaven.

Vzhledem k tomu, že většina současných investorů do dluhopisů vydaných Emitentem pochází ze Slovenské republiky a z České republiky a Emitent očekává, že takový trend bude pokračovat i v budoucnosti, potenciální investoři z České republiky se vystavují měnovému riziku. Pro české investory platí, že v případě posílení CZK vůči EUR se vystavují riziku, že při splatnosti Dluhopisů se vyplacená hodnota nemusí rovnat investované hodnotě (může být nižší). Pro ilustraci níže uvádíme historický přehled kurzu CZK vůči měně EUR.

Historický vývoj EUR/CZK					
23.05.2018	23.05.2019	22.05.2020	21.05.2021	23.05.2022	23.05.2023
25.813	25.821	27.210	25.452	24.594	23.681

Zdroj: Národní banka Slovenska, dostupné na <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/kurzovy-listok/kurzovy-listok>

Riziko předčasného splacení (Střední riziko)

Vzhledem k tomu, že Emisní podmínky Dluhopisů umožňují jejich předčasné úplné splacení na základě rozhodnutí Emitenta, pokud dojde k takovému předčasnému splacení Dluhopisů před datem jejich splatnosti, Majitel Dluhopisů bude vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení a taktéž reinvestičnímu riziku v případě, že předčasné splacenou sumu jistiny nebude možné za daných tržních okolností znovu investovat se srovnatelným výnosem.

Riziko daňového a odvodového zatížení (Střední riziko)

Při posuzování atraktivnosti investice do Dluhopisů by potenciální investor měl vzít do úvahy daňové zákony země, ve které má daňový domicil, země, ve které dochází k vypořádání obchodu s Dluhopisem, resp. jiné země, která svými daňovými zákony a obvyklým odvodovým zatížením může ovlivnit výkonnost samotné investice do Dluhopisu nebo její návratnost.

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů pocházející z jiné země než ze Slovenské republiky by si měli být vědomi, že mohou být povinni zaplatit daně, odvody nebo jiné nároky či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, v kterém dochází k převodu Dluhopisů, nebo jiného, v dané situaci relevantního, státu. Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být také vědomi toho, že případné změny daňových předpisů mohou také způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů bude nižší, než původně předpokládali a/nebo že investorovi může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Riziko poplatků a dalších výdajů (Nízké riziko)

Výše výnosu z investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna poplatky třetích stran, například poplatky, které musí hradit Majitelé Dluhopisů v souvislosti s nákupem, prodejem a účastí Dluhopisu ve vyrovnávacím systému. Tyto poplatky mohou zahrnovat poplatky za otevření účtů, převody cenných papírů či převody peněžních prostředků a týkají se převážně obchodování na sekundárním trhu. Výši výnosů (částky na výplatu Majitelem Dluhopisů) mohou ovlivnit i další platby provedené v souvislosti s Dluhopisy (například daně a další výdaje).

Rizika týkající se zajištění Dluhopisů

Riziko dalšího dluhového financování Emitenta nebo PREHL (Vysoké riziko)

V současnosti neexistuje žádné právní omezení, které by mělo vliv na rozhodnutí Emitenta a PREHL přijmout další dluhové financování nebo poskytnout další zajištění. Přijetí jakéhokoli dalšího zajištěného nebo nezajištěného dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě konkurzního, vyrovnávacího nebo likvidačního řízení budou pohledávky z Dluhopisů nebo ze zastavené pohledávky Emitenta vůči PREHL uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta a/nebo PREHL také roste riziko, že se Emitent a/nebo PREHL mohou dostat do prodlení s plněním svých závazků z Dluhopisů, respektive ze zastavené pohledávky Emitenta vůči PREHL. Důsledkem takového selhání by mohla být úplná nebo částečná ztráta investic do Dluhopisů na straně investora.

Hodnota aktiv PREHL je do značné míry závislá na příjmech dceřiných společností ve Skupině Penta Real Estate. Hodnota aktiv PREHL může v důsledku různých faktorů a rizik v čase dále kolísat a může být v okamžiku realizace zástavního práva nižší, než je objem splatných pohledávek z Dluhopisů (tj. hlavně jejich jmenovitá hodnota).

Rizika ovlivňující hodnotu zajištění (Vysoké riziko)

Předmětem Zástavního práva zajišťujícího pohledávky Majitelů Dluhopisů jsou pohledávky Emitenta vůči společnosti PREHL z titulu poskytnutí úvěru na základě Úvěrové smlouvy. Jak nejvyšší hodnota jistiny, do které se pohledávky Majitelů Dluhopisů zajišťují, se určuje částka 225.000.000 CZK (slovem dvě stě dvacet pět milionů korun českých)

Zároveň upozorňujeme, že obdobné zástavní právo může zajišťovat i budoucí závazky z jím vydaných dluhopisů a může zajišťovat závazky i z budoucích dluhopisů.

Všechny rizikové faktory uvedené v kapitole 2 (*Rizikové faktory*) mohou mít vliv i na hodnotu zastavených pohledávek v rozsahu, ve kterém mají vliv na finanční situaci a platební schopnost společnosti PREHL a Skupiny Penta Real Estate jako celku. Vzhledem k těmto skutečnostem nelze vyloučit, že výtěžek z výkonu Zástavního práva v daném čase nemusí postačovat na uspokojení pohledávek Majitelů Dluhopisů v plném rozsahu.

Riziko nedostatečného výtěžku ze zajištění (Vysoké riziko)

Z důvodů uvedených výše v bodu *Rizika ovlivňující hodnotu zajištění*, v případě výkonu Zástavního práva k zastaveným pohledávkám nemusí výtěžek (resp. jeho část určená k distribuci Majitelům Dluhopisů) postačovat k pokrytí splatných pohledávek Majitelů Dluhopisů vůči Emitentovi.

Výtěžek z realizace Zástavního práva se taktéž sníží o odměnu a související náklady Agentů pro zajištění a případně o další náklady (poplatky) třetích stran (např. na právní zastoupení, soudní poplatky, notářské poplatky aj.) spojené s výkonem Zástavního práva, které může být nutné či vhodné za tímto účelem angažovat a které si mohou za tyto služby účtovat další poplatky.

Dále existuje riziko, že pohledávku, která je předmětem Zástavního práva, bude náročné nebo nemožné vymoci či zpeněžit v rámci výkonu Zástavního práva nebo že proces jejího vymáhání nebo zpeněžení prodeje bude neobvykle dlouhý (například z důvodu nedostatečného zájmu o koupi zastavených pohledávek). Všechny tyto skutečnosti mohou mít za následek to, že pohledávky Majitelů Dluhopisů vůči Emitentovi nebudou plně a/nebo v rozumném čase uspokojené.

V případě výkonu Zástavního práva k zajištěným pohledávkám vůči společnosti PREHL (jako poddlužníkovi) jejich vymáháním od poddlužníka může být potřebné zahájit soudní řízení vůči společnosti PREHL před příslušným soudem v zemi jejího sídla a podle právních předpisů země jejího sídla vztahujících se na takové řízení, které může být z důvodu vedení řízení v cizí jurisdikci finančně náročnější, a tedy výtěžek může být ještě nižší než v případě vedení řízení ve Slovenské republice.

Vykonatelnost Zástavního práva může být také omezená právními předpisy upravujícími konkurz, restrukturalizaci nebo jiné zákonné způsoby řešení úpadku v zemích sídla Emitenta a společnosti PREHL.

Kurzové riziko (Střední riziko)

Zástavní právo zajišťující pohledávky Majitelů Dluhopisů je zřízeno ke všem pohledávkám Emitenta vyplývajícím z Úvěrové smlouvy. Pokud bude úvěr poskytnut na základě Úvěrové smlouvy denominován v jiné měně, než pohledávky Majitelů Dluhopisů vůči Emitentovi v souvislosti s Dluhopisy, Majitelé Dluhopisů budou v případě výkonu Zástavního práva vystaveni kurzovému riziku souvisejícímu s možnými změnami směnných kurzů mezi měnou, ve které byly emitovány Dluhopisy a měnou, ve které Emitent poskytne společnosti PREHL úvěr, pohledávky ze kterého jsou předmětem Zástavního práva.

Jakkoli je možné, že Emitent s vhodnou protistranou může uzavřít měnový nebo úrokový swap, forward nebo jiný derivátový nástroj, respektive spotovou konverzi nebo jiný způsob konverze, která má za účelem změnu měny případně úroku, tento obchod může ale nemusí mít za účel potenciální snížení měnového nebo úrokového rizika, a proto není možné garantovat, že tyto nástroje dokážou zcela eliminovat kurzová (měnová) a úroková rizika, nebo že protistrana takového finančního nástroje bude řádně plnit své závazky a/nebo jinak neselže.

Navíc, předmětem Zástavního práva nejsou a ani nebudou pohledávky Emitenta ze zmíněných finančních nástrojů a pohledávky Emitenta z těchto nástrojů proto nebudou nutně sloužit jen k uspokojení pohledávek Majitelů Dluhopisů. Všechna výše popsaná rizika mohou mít za následek, že případný výtěžek z výkonu Zástavního práva nebude dostatečný k úhradě všech pohledávek Majitelů Dluhopisů vůči Emitentovi.

Riziko zániku předmětu zástavy (Střední riziko)

Pohledávky, které jsou předmětem Zástavního práva, podléhají promlčení (ve čtyřleté promlčecí době) a mohou zaniknout kterýmkoliv ze způsobů zániku pohledávek dle příslušných právních předpisů (například splacením, odstoupením od smlouvy, dohodou smluvních stran, z důvodu následné nemožnosti plnění, aj.); možnost zániku pohledávek Emitenta vůči společnosti PREHL v důsledku započtení je však vyloučena na základě Úvěrové smlouvy a na základě čl. 4.4.16 (**Zákaz započtení**) Prospektu. V případě splacení pohledávek Emitenta vůči společnosti PREHL (ať už předčasně nebo v době smlouvené řádné splatnosti) Emitent není povinen použít takto získané peněžní prostředky na předčasné splacení Dluhopisů.

Rizika spojená s Agentem pro zajištění (Střední riziko)

Zástavní právo se zřizuje jen na jméno Agentu pro zajištění ve smyslu § 20b odst. 4 Zákona o dluhopisech, který jako jediný spravuje a vykonává Zástavní právo ve prospěch Majitelů Dluhopisů, a to jako společný a nerozdílný věřitel s každým z Majitelů Dluhopisů. Zástavní smlouvu uzavírá jen Agent pro zajištění.

Agent pro zajištění ustanovený k Datu vydání Dluhopisů (datu emise) splní podmínky pro definici „spřízněné osoby“ Emitenta podle § 9 Zákona o konkurzu, a proto závazek Emitenta vůči Agentovi pro zajištění, jako společnému a nerozdílnému věřiteli s každým z Majitelů dluhopisů, může být ve smyslu Zákona o konkurzu kvalifikován jako „spřízněný závazek“, který (1) bude v konkurzu na majetek Emitenta vedeném ve Slovenské republice automaticky a přímo ze zákona podřízený všem ostatním nepodřízeným závazkům Emitenta a takovýto spřízněný závazek nebude moci být splněn dříve než

budou splněny všechny ostatní nepodřízené závazky Emitenta vůči jeho věřitelům, kteří si své pohledávky řádně přihlásili do konkurzu na majetek Emitenta a (2) v restrukturalizaci Emitenta nemůže být proto splněn ve stejném nebo větším rozsahu než jakýkoliv jiný nepodřízený závazek Emitenta vůči jeho věřitelům, kteří si své pohledávky řádně přihlásili v restrukturalizaci Emitenta. K zajištění spřízněného závazku Zástavním právem by se v konkurzu ani v restrukturalizaci nepřihlíželo. Uvedené neplatí pro pohledávky věřitele, který není spřízněn s úpadcem a v době nabytí spřízněné pohledávky nevěděl a ani při vynaložení odborné péče nemohl vědět, že nabývá spřízněnou pohledávku. Jelikož Emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na žádném domácím ani zahraničním regulovaném trhu ani burze, Majitelé Dluhopisů nebudou moci spoléhat na ustanovení § 95 ods. 4 Zákona o konkurzu, podle kterého se předpokládá, že věřitel pohledávky z Dluhopisů nabytých na základě obchodu na regulovaném trhu, mnohostranném obchodním systému nebo obdobném zahraničním organizovaném trhu, o spřízněnosti pohledávky nevěděl.

Právní úprava § 20b odst. 4 Zákona o dluhopisech je pořád relativně nová a slovenské soudy nemají zkušenosti s rozhodováním o postavení, právech a povinnostech Agenta pro zajištění jako osoby uplatňující práva v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým z Majitelů Dluhopisů. Emitent proto nemůže zaručit, že jakékoliv rozhodnutí soudu negativně neovlivní postavení Majitelů Dluhopisů nebo Zástavní právo či jeho realizaci.

Agent pro zajištění vykonává i činnosti společného zástupce Majitelů Dluhopisů ve smyslu § 5d Zákona o dluhopisech, a v rozsahu vyplývajícím z odstavce 4.4.7 (Společný zástupce Majitelů Dluhopisů) níže. Institut společného zástupce majitelů dluhopisů je však ve slovenském právu upraven jen velmi omezeně a relevantní tržní praxe s využitím tohoto institutu je velmi malá. Slovenské soudy nemají zkušenosti s rozhodováním o uplatňování práv majitelů dluhopisů prostřednictvím jejich společného zástupce, a proto mohou interpretovat některá ustanovení Emisních podmínek a ostatních souvisejících dokumentů ve vztahu k tomuto institutu jinak, než Emitent zamýšlel. Odlišná aplikace nebo neuznání některých ustanovení takových dokumentů ze strany soudu může významně negativně ovlivnit uplatňování práv Majitelů Dluhopisů nebo práv a povinností Společného zástupce Majitelů Dluhopisů v jakémkoliv konkurzním nebo restrukturalizačním řízení Emitenta nebo mimo něj, což může dále negativně ovlivnit práva a postavení Majitelů Dluhopisů, včetně výše uspokojení jejich pohledávek z Dluhopisů.

3. ÚDAJE O EMITENTOVÍ

Tato část Prospektu je vypracována podle Přílohy č. 6 Nařízení Komise v přenesené pravomoci o prospektu č. 2019/980, jelikož Dluhopisy jsou retailovými nemajetkovými cennými papíry.

3.1 Zákonní auditóři

3.1.1 Auditóři Emitenta za období, ke kterému se vztahují historické finanční informace

Historické finanční informace za rok 2021 vycházejí z auditované řádné individuální účetní závěrky Emitenta vypracované pro účely Prospektu za období rok 2021 ověřené auditorem BDO Audit, spol. s r. o., Pribinova 10, 811 09 Bratislava, IČO 44 455 526.

Historické finanční informace za rok 2022 vychází z auditované řádné individuální účetní závěrky Emitenta vypracované pro účely Prospektu za rok 2022 ověřené auditorem BDO Audit, spol. s r. o., Pribinova 10, 811 09, Bratislava, IČO 44 455 526.

3.1.2 Změny auditorů během období, ke kterému se vztahují historické finanční informace

Emitent i v souvislosti s vyhotovením Prospektu pověřil společnost BDO Audit, spol. s r. o., Pribinova 10, 811 09 Bratislava, IČO 44 455 526 auditem řádné individuální účetní závěrky Emitenta za roky 2022 a 2021, z které pocházejí historické finanční informace uvedené v Prospektu. Emitent prohlašuje, že během období, na které se vztahují finanční informace uvedené v Prospektu, nedošlo ke změně auditora Emitenta.

3.2 Vybrané finanční informace týkající se Emitenta

Následující tabulky uvádějí přehled hlavních historických finančních údajů Emitenta podle všeobecně aplikovaných účetních předpisů Slovenské republiky za finanční rok končící 31.12.2021 a za finanční rok končící 31.12.2022. Údaje za roky 2021 a 2022 pocházejí z auditovaných individuálních řádných účetních závěrek Emitenta za příslušné účetní období, které jsou posledními zveřejněnými auditovanými účetními závěrkami Emitenta. Ode dne vypracování poslední řádné individuální účetní závěrky Emitenta k 31.12.2022 do dne vyhotovení Prospektu nedošlo k podstatným změnám nebo podstatným změnám mimo běžný výkon podnikatelské činnosti Emitenta, protože Emitent byl založen za účelem přijímání úvěrů a půjček a vydávání dluhových cenných papírů, prostřednictvím kterých Emitent získává externí financování na podnikatelské aktivity Skupiny Penta Real Estate **jako celku**, přičemž Emise Dluhopisů je **osmdesátou pátou** emisí dluhových cenných papírů Emitentem a Emitent nevykonává žádnou jinou podnikatelskou činnost.

Výkaz zisků a ztrát Emitenta za období roky 2021 a 2022 (v EUR)

	31.12.2022	31.12.2021
Čistý obrat	7.009.969	1.859.698
Výnosy z provozní činnosti	0	0
Tržby z prodeje zboží	0	0
Tržby z prodeje vlastních výrobků	0	0
Tržby z prodeje služeb	0	0
Změny stavu vnitropodnikových zásob	0	0
Aktivace	0	0
Tržby z prodeje dlouhodobého nehmotného majetku, dlouhodobého hmotného majetku a materiálu	0	0
Ostatní výnosy z provozní činnosti	0	0
Náklady na provozní činnost	129.954	23.870
Náklady vynaložené na pořízení prodaného zboží	0	0
Spotřeba materiálu, energie a ostatních neskladovatelných dodávek	0	0
Opravné položky k zásobám	0	0
Služby	128.165	23.837
Osobní náklady	0	0
Mzdové náklady	0	0
Odměny členům orgánů společnosti a družstva	0	0
Náklady na sociální pojištění	0	0
Sociální náklady	0	0
Daně a poplatky	66	33
Odpisy a opravné položky k dlouhodobému nehmotnému majetku a dlouhodobému hmotnému majetku	0	0
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku a dlouhodobého hmotného majetku	0	0

Opravné položky k dlouhodobému nehmotnému majetku a dlouhodobému hmotnému majetku	0	0
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a prodaného materiálu	0	0
Opravné položky k pohledávkám	0	0
Ostatní náklady na provozní činnost	1.723	0
Výsledek hospodaření z provozní činnosti	-129.954	-23.870
Přidaná hodnota	-128.165	-23.837
Výnosy z finanční činnosti celkem	7.278.490	1.859.698
Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku součet	0	0
Výnosy z cenných papírů a podílů od propojených účetních jednotek	0	0
Výnosy z cenných papírů a podílů v podílové účasti kromě výnosů propojených účetních jednotek	0	0
Ostatní výnosy z cenných papírů a podílů	0	0
Výnosy z krátkodobého finančního majetku součet	0	0
Výnosy z krátkodobého finančního majetku od propojených účetních jednotek	0	0
Výnosy z krátkodobého finančního majetku v podílové účasti kromě výnosů propojených účetních jednotek	0	0
Ostatní výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	0
Výnosové úroky	4.685.793	1.361.376
Výnosové úroky od propojených účetních jednotek	4.685.793	1.361.376
Ostatní výnosové úroky	0	0
Kurzové zisky	164.661	0
Výnosy z přecenění cenných papírů a výnosy z derivátových operací	103.860	0
Ostatní výnosy z finanční činnosti	2.324.176	498.322
Náklady na finanční činnost celkem	6.816.752	910.806
Prodané cenné papíry a podíly	0	0
Náklady na krátkodobý finanční majetek	0	0
Opravné položky k finančnímu majetku	0	0
Nákladové úroky	4.090.102	409.035
Nákladové úroky pro propojené účetní jednotky	0	0
Ostatní nákladové úroky	4.090.102	409.035
Kurzové ztráty	245.588	0
Náklady na přecenění cenných papírů a náklady na derivátové operace	30.806	0
Ostatní náklady na finanční činnost	2.450.256	501.771
Výsledek hospodaření z finanční činnosti	461.738	948.892
Výsledek hospodaření za účetní období před zdaněním	331.784	925.022
Daň z příjmů	72.075	195.130
Daň z příjmů splatná	72.075	195.130
Daň z příjmů odložená	0	0
Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období po zdanění	259.709	729.892

Rozvaha Emitenta za roky 2021 a 2022 (v EUR)

Aktiva	31.12.2022	31.12.2021
CELKEM MAJETEK	221.298.092	59.721.121
Dlouhodobý majetek	142.150.232	36.510.880
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Aktivované náklady na vývoj	0	0
Software	0	0
Ocenitelná práva	0	0
Goodwill	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Pořízený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek součet	0	0
Pozemky	0	0
Stavby	0	0
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	0	0
Pěstíelské celky trvalých porostů	0	0
Základní stádo a tažná zvířata	0	0
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0
Pořizovaný dlouhodobý hmotný majetek	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0
Opravná položka k nabytému majetku	0	0
Dlouhodobý finanční majetek součet	142.150.232	36.510.880
Podílové cenné papíry a podíly v propojených účetních jednotkách	0	0
Podílové cenné papíry a podíly s podílovou účastí kromě podílů v propojených účetních jednotkách	0	0
Ostatní realizovatelné cenné papíry a podíly	0	0

Půjčky propojeným účetním jednotkám	142.150.232	36.510.880
Půjčky v rámci podílové účasti kromě půjček propojeným účetním jednotkám	0	0
Ostatní půjčky	0	0
Dluhové cenné papíry a ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	0
Půjčky a ostatní dlouhodobý finanční majetek se zůstatkovou dobou splatnosti nejdéle jeden rok	0	0
Účty v bankách s dobou vázanosti delší než jeden rok	0	0
Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0
Oběžný majetek	79.147.443	23.210.241
Zásoby součet	0	0
Materiál	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastní výroby	0	0
Výrobky	0	0
Zvířata	0	0
Zboží	0	0
Poskytnuté zálohy na zásoby	0	0
Dlouhodobé pohledávky součet	0	0
Pohledávky z obchodního styku součet	0	0
Pohledávky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Pohledávky z obchodního styku v rámci podílové účasti kromě pohledávek vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Ostatní pohledávky z obchodního styku	0	0
Čistá hodnota zakázky	0	0
Ostatní pohledávky vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Ostatní pohledávky v rámci podílové účasti kromě pohledávek vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Pohledávky vůči společníkům, členům a sdružení	0	0
Pohledávky z derivátových operací	0	0
Jiné pohledávky	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	0
Krátkodobé pohledávky součet	75.444.613	22.855.062
Pohledávky z obchodního styku součet	943.102	0
Pohledávky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám	943.102	0
Pohledávky z obchodního styku v rámci podílové účasti kromě pohledávek vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Ostatní pohledávky z obchodního styku	0	0
Čistá hodnota zakázky	0	0
Ostatní pohledávky vůči propojeným účetním jednotkám	49.454.780	20.176.065
Ostatní pohledávky v rámci podílové účasti kromě pohledávek vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Pohledávky vůči společníkům, členům a sdružení	0	0
Sociální pojištění	0	0
Daňové pohledávky a dotace	176.167	245.997
Pohledávky z derivátových operací	148.637	0
Jiné pohledávky	24.721.927	2.433.000
Krátkodobý finanční majetek součet	0	0
Krátkodobý finanční majetek v propojených účetních jednotkách	0	0
Krátkodobý finanční majetek bez krátkodobého finančního majetku v propojených účetních jednotkách	0	0
Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	0	0
Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	0	0
Finanční účty	3.702.830	355.179
Peníze	586	347
Účty v bankách	3.702.244	354.832
Časové rozlišení součet	417	0
Náklady budoucích období dlouhodobé	0	0
Náklady budoucích období krátkodobé	0	0
Příjmy budoucích období dlouhodobé	0	0
Příjmy budoucích období krátkodobé	417	0

Pasiva	31.12.2022	31.12.2021
CELKEM VLASTNÍ JMĚNÍ A ZÁVAZKY	221.298.092	59.721.121
Vlastní jmění	22.394.806	12.033.128
Základní jmění součet	21.000.000	11.000.000
Základní jmění	21.000.000	11.000.000
Změna základního jmění	0	0
Pohledávky za upsané vlastní jmění	0	0
Emisní ážio	0	0
Ostatní kapitálové fondy	0	0

Zákonné rezervní fondy	315.695	279.201
Zákonný rezervní fond a nedělitelný fond	315.695	279.201
Rezervní fond na vlastní akcie a vlastní podíly	0	0
Ostatní fondy ze zisku	0	0
Statutární fondy	0	0
Ostatní fondy	0	0
Oceňovací rozdíly z přecenění součet	101.970	0
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	101.970	0
Oceňovací rozdíly z kapitálových účastí	0	0
Oceňovací rozdíly z přecenění při sloučení, splynutí a rozdělení	0	0
Výsledek hospodaření minulých let	717.432	24.035
Nerozdělený zisk minulých let	717.432	24.035
Neuhrazená ztráta minulých let	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období po zdanění	259.709	729.892
Závazky	198.903.286	47.687.993
Dlouhodobé závazky součet	149.155.561	27.500.000
Dlouhodobé závazky z obchodního styku součet	0	0
Závazky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Závazky z obchodního styku v rámci podílové účasti kromě závazků vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Ostatní závazky z obchodního styku	0	0
Čistá hodnota zakázky	0	0
Ostatní závazky vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Ostatní závazky v rámci podílové účasti kromě závazků vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0
Dlouhodobé přijaté zálohy	0	0
Dlouhodobé směnky k úhradě	0	0
Vydané dluhopisy	149.155.561	27.500.000
Závazky ze sociálního fondu	0	0
Jiné dlouhodobé závazky	0	0
Dlouhodobé závazky z derivátových operací	0	0
Odložený daňový závazek	0	0
Dlouhodobé rezervy	0	0
Zákonné rezervy	0	0
Ostatní rezervy	0	0
Dlouhodobé bankovní úvěry	0	0
Krátkodobé závazky součet	127.944	150.077
Závazky z obchodního styku součet	111.253	150.077
Závazky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám	111.224	149.045
Závazky z obchodního styku v rámci podílové účasti kromě závazků vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Ostatní závazky z obchodního styku	29	1.032
Čistá hodnota zakázky	0	0
Ostatní závazky vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Ostatní závazky v rámci podílové účasti kromě závazků vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Závazky vůči společníkům a sdružení	0	0
Závazky vůči zaměstnancům	0	0
Závazky ze sociálního pojištění	0	0
Daňové závazky a dotace	0	0
Závazky z derivátových operací	16.691	0
Jiné závazky	0	0
Krátkodobé rezervy	3.696	3.360
Zákonné rezervy	0	0
Ostatní rezervy	3.696	3.360
Běžné bankovní úvěry	0	0
Krátkodobé finanční výpomoci	49.616.085	20.034.556
Časové rozlišení součet	0	0
Výdaje budoucích období dlouhodobé	0	0
Výdaje budoucích období krátkodobé	0	0
Výnosy budoucích období dlouhodobé	0	0
Výnosy budoucích období krátkodobé	0	0

3.3 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktorech identifikovaných ve vztahu k Emitentovi jsou uvedené v kapitole 2 (*Rizikové faktory*) Prospektu.

3.4 Informace o Emitentovi

3.4.1 Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen zakladatelskou listinou ze dne 08.12.2010. Dne 12.01.2011 byl Emitent zaregistrován v obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl: Sro, vložka č.: 69952/B. Emitent byl založen podle slovenského práva jako společnost s ručením omezeným na dobu neurčitou.

Jediným společníkem Emitenta je společnost Penta Cyprus, Real Estate Holding Limited založená podle práva Kyprské republiky, se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Cyprus, zapsaná v Rejstříku společností vedeném Ministerstvem energetiky, obchodu a průmyslu Kyprské republiky pod č.j. HE 295402 (dále jen "**PREHL**"), která vlastní 100 % obchodní podíl Emitenta.

Emitent patří do Skupiny Penta Real Estate, tj. do skupiny společností ovládaných společností PREHL, jejímž majoritním akcionářem s přímým podílem 99,97 % a ovládající osobou je společnost Penta Investments Limited, řídící se právem Kyprské republiky, se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Kypr, zapsaná v Rejstříku společností vedeném Ministerstvem energetiky, obchodu a průmyslu Kyprské republiky pod č.j. HE 428480 (dále jen "**Penta Cyprus**"), a tím pádem zároveň do Skupiny Penta, t.j. do skupiny společností ultimátně ovládaných společností Penta Cyprus (pro více informací o Skupině Penta Real Estate a Skupině Penta viz též kapitola 3.6.2 (*Organizační struktura skupiny Emitenta*)). Zbývajícím akcionářem společnosti PREHL s 0,03 % podílem je společnost Penta Investments Cyprus Limited, založená podle práva Kyprské republiky, se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Cyprus, zapsaná v Registru společností vedeném Ministerstvem energetiky, obchodu a průmyslu Kyprské republiky pod č. HE 324471, jejímž jediným akcionářem je společnost Penta Cyprus (dále jen "**PICL**").

<i>Obchodní jméno:</i>	Penta RE Funding II, s.r.o.
<i>IČO:</i>	45 971 421
<i>LEI identifikátor:</i>	097900BHKT0000085550
<i>Místo registrace:</i>	Slovenská republika, obchodní rejstřík Okresního soudu Bratislava I, oddíl: Sro, vložka č.: 69952/B
<i>Vznik Emitenta:</i>	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku vedeného Okresním soudem Bratislava I dne 12.01.2011.
<i>Doba trvání:</i>	Emitent byl založen na dobu neurčitou.
<i>Způsob založení:</i>	zakladatelská listina
<i>Právní forma:</i>	společnost s ručením omezeným
<i>Rozhodné právo:</i>	právo Slovenské republiky
<i>Sídlo:</i>	Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika
<i>Telefonní číslo:</i>	+421 2 57788 174; +421 2 577 88 234
<i>Kontaktní osoba:</i>	Dana Klučková; Ladislav Turányi
<i>E-mail:</i>	kluckova@pentinvestments.com; turanyi@pentinvestments.com

<i>Základní jmění:</i>	21.000.000 EUR, tvořené peněžním vkladem splaceným v plné výši
<i>Předmět činnosti</i>	Emitent je právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmět podnikání Emitenta je uvedený v čl. IV. Zakladatelské listiny Emitenta (seznam předmětů podnikání viz kapitola <u>3.5.1 (Předmět činnosti)</u> tohoto Prospektu).
<i>Hlavní právní předpisy, kterými se Emitent řídí:</i>	➤ zákon č. 513/1991 Sb. Obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů; ➤ zákon č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů; ➤ zákon č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) ve znění pozdějších předpisů; ➤ zákon č. 566/2001 Z. z. o cenných papírech a investičních službách ve znění pozdějších předpisů; ➤ zákon č. 530/1990 Zb. o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů; ➤ zákon č. 595/2003 Z.z. o dani z příjmů ve znění pozdějších předpisů; a ➤ zákon č. 7/2005 Z.z. o konkurzu a restrukturalizaci ve znění pozdějších předpisů.

3.4.2 Nejnovější a nejdůležitější události důležité pro vyhodnocení Emitenta

(i) *Úvěry dlužené Emitentem a investiční nástroje emitované Emitentem*

Emitent se po dobu své existence nikdy neocitl ve stavu platební neschopnosti.

Emitent k datu vyhotovení Prospektu není emitentem žádných finančních nástrojů, s výjimkou následujících emisí dluhopisů

druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate EUR V/2021
ISIN	SK4000019907
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	10.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	19.10.2021
datum splatnosti	19.10.2024
(dále jen „ Existující dluhopisy 1 “)	
druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate EUR VI/2021
ISIN	SK4000020046
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	5.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	16.11.2021
datum splatnosti	16.11.2026
(dále jen „ Existující dluhopisy 2 “)	
druh cenného papíru	dluhopis

název	Bory Mall EUR I/2021
ISIN	SK4000020095
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	4.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	20.12.2021
datum splatnosti	20.12.2024
(dále jen „ Existující dluhopisy 3 “)	
druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate EUR VII/2021
ISIN	SK4000020244
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	5.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	27.12.2021
datum splatnosti	27.06.2023
(dále jen „ Existující dluhopisy 4 “)	
druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate EUR I/2022
ISIN	SK4000020301
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	8.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	14.01.2022
datum splatnosti	14.01.2028
(dále jen „ Existující dluhopisy 5 “)	
druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate Public EUR I/2022
ISIN	SK4000020343
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	5.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	28.02.2022
datum splatnosti	28.02.2025
(dále jen „ Existující dluhopisy 6 “)	
druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate Public EUR II/2022
ISIN	SK4000020418
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	5.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	21.03.2022
datum splatnosti	21.03.2024
(dále jen „ Existující dluhopisy 7 “)	
druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate Public EUR III/2022
ISIN	SK4000020426
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	5.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR

datum vydání	21.03.2022
datum splatnosti (dále jen „ Existující dluhopisy 8 “)	21.03.2027
druh cenného papíru	dluhopis
název	Masaryk Station EUR I/2022
ISIN	SK4000020541
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	10.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	25.03.2022
datum splatnosti (dále jen „ Existující dluhopisy 9 “)	25.03.2024
druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate Public CZK I/2022
ISIN	SK4000020517
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	100.000.000 CZK
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	50.000 CZK
datum vydání	06.04.2022
datum splatnosti (dále jen „ Existující dluhopisy 10 “)	06.04.2024
druh cenného papíru	dluhopis
název	Masaryk Station EUR II/2022
ISIN	SK4000020665
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	10.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	11.04.2022
datum splatnosti (dále jen „ Existující dluhopisy 11 “)	11.04.2026
druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate Public EUR IV/2022
ISIN	SK4000020566
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	10.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	23.05.2022
datum splatnosti (dále jen „ Existující dluhopisy 12 “)	23.05.2024
druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate Public EUR V/2022
ISIN	SK4000020574
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	10.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	23.05.2022
datum splatnosti (dále jen „ Existující dluhopisy 13 “)	23.05.2027

druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate EUR II/2022
ISIN	SK4000021184
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	10.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	21.06.2022
datum splatnosti	21.06.2023
(dále jen „ Existující dluhopisy 14 “)	
druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate EUR III/2022
ISIN	SK4000021259
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	10.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	06.07.2022
datum splatnosti	06.07.2025
(dále jen „ Existující dluhopisy 15 “)	
druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate Public EUR VI/2022
ISIN	SK4000021176
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	5.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	07.07.2022
datum splatnosti	07.07.2023
(dále jen „ Existující dluhopisy 16 “)	
druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate Public EUR VII/2022
ISIN	SK4000021267
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	10.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	18.07.2022
datum splatnosti	18.07.2025
(dále jen „ Existující dluhopisy 17 “)	
druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate EUR IV/2022
ISIN	SK4000021473
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	10.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	27.07.2022
datum splatnosti	27.07.2025
(dále jen „ Existující dluhopisy 18 “)	
druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate Public EUR VIII/2022
ISIN	SK4000021465
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	5.000.000 EUR

jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	15.08.2022
datum splatnosti	15.08.2025
(dále jen „ Existující dluhopisy 19 “)	
druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate Public EUR IX/2022
ISIN	SK4000021531
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	10.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	26.08.2022
datum splatnosti	26.08.2028
(dále jen „ Existující dluhopisy 20 “)	
druh cenného papíru	dluhopis
název	Masaryk Station EUR III/2022
ISIN	SK4000021556
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	10.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	05.09.2022
datum splatnosti	05.09.2028
(dále jen „ Existující dluhopisy 21 “)	
druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate EUR V/2022
ISIN	SK4000021853
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	15.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	05.10.2022
datum splatnosti	05.10.2023
(dále jen „ Existující dluhopisy 22 “)	
druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate Public EUR X/2022
ISIN	SK4000021648
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	5.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	10.10.2022
datum splatnosti	10.10.2025
(dále jen „ Existující dluhopisy 23 “)	
druh cenného papíru	dluhopis
název	Penta Real Estate Public EUR XII/2022
ISIN	SK4000021846
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	5.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	14.10.2022
datum splatnosti	14.10.2023
(dále jen „ Existující dluhopisy 24 “)	

druh cenného papíru	dlhopis
název	Penta Real Estate Public CZK II/2022
ISIN	SK4000021721
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	50.000.000 CZK
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	50.000 CZK
datum vydání	17.10.2022
datum splatnosti	17.10.2025
(dále jen „ Existující dluhopisy 25 “)	

druh cenného papíru	dlhopis
název	Penta Real Estate Public EUR XI/2022
ISIN	SK4000021663
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	5.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	26.10.2022
datum splatnosti	26.10.2028
(dále jen „ Existující dluhopisy 26 “)	

druh cenného papíru	dlhopis
název	Penta Real Estate Public EUR XIII/2022
ISIN	SK4000022133
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	5.000.000 EUR
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	1.000 EUR
datum vydání	15.11.2022
datum splatnosti	15.11.2023
(dále jen „ Existující dluhopisy 27 “)	

druh cenného papíru	dlhopis
název	Penta Real Estate Public CZK III/2022
ISIN	SK4000022190
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	100.000.000 CZK
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	50.000 CZK
datum vydání	02.12.2022
datum splatnosti	02.12.2025
(dále jen „ Existující dluhopisy 28 “)	

druh cenného papíru	dlhopis
název	Penta Real Estate Public CZK I/2023
ISIN	SK4000022661
nejvyšší suma jmenovitých hodnot	150.000.000 CZK
jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu	50.000 CZK
datum vydání	28.03.2022
datum splatnosti	28.03.2026
(dále jen „ Existující dluhopisy 29 “)	

(Existující dluhopisy 1, Existující dluhopisy 2, Existující dluhopisy 3, Existující dluhopisy 4, Existující dluhopisy 5, Existující dluhopisy 6, Existující dluhopisy 7,

Existující dluhopisy 8, Existující dluhopisy 9, Existující dluhopisy 10, Existující dluhopisy 11, Existující dluhopisy 12, Existující dluhopisy 13, Existující dluhopisy 14, Existující dluhopisy 15, Existující dluhopisy 16, Existující dluhopisy 17, Existující dluhopisy 18, Existující dluhopisy 19, Existující dluhopisy 20, Existující dluhopisy 21, Existující dluhopisy 22, Existující dluhopisy 23, Existující dluhopisy 24, Existující dluhopisy 25, Existující dluhopisy 26, Existující dluhopisy 27, Existující dluhopisy 28 a Existující dluhopisy 29 (dále společně jako „**Existující dluhopisy**“).

Emitent k datu vyhotovení Prospektu není dlužníkem žádného úvěru.

(ii) *Zástavní a obdobná práva váznoucí na majetku Emitenta*

K datu vyhotovení Prospektu nevážnou na majetku Emitenta žádná zástavní, ani obdobná práva či omezení, s výjimkou Zástavního práva a případně jiných zástavních práv nebo obdobných práv zajišťujících závazky Emitenta z emisí dluhopisů vydaných před datem tohoto Prospektu.

(iii) *Významné změny ve struktuře přijímání úvěrů a financování*

Emitent vykonává své činnosti popsané v Prospektu konzistentně od svého vzniku a k datu vyhotovení Prospektu nedošlo k žádným podstatným změnám ve struktuře přijímání úvěrů Emitentem nebo financování Emitenta.

3.4.3 Investice

K datu vyhotovení Prospektu Emitent nemá, ani neplánuje žádné investice nad rámec uvedený v kapitole 4.3.2 (*Důvody nabídky a použití výnosů*).

3.5 **Přehled podnikatelské činnosti**

3.5.1 Předmět činnosti

Podle článku IV. Zakladatelské listiny Emitenta je předmětem podnikání Emitenta:

- (i) koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a jiným provozovatelem živnosti (velkoobchod);
- (ii) zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu;
- (iii) zprostředkovatelská činnost v oblasti služeb;
- (iv) zprostředkovatelská činnost v oblasti výroby;
- (v) pronájem movitých věcí;
- (vi) průzkum trhu a veřejného mínění;
- (vii) reklamní a marketingové služby;
- (viii) uskutečňování staveb a jejich změn;
- (ix) pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem;
- (x) poskytování úvěrů nebo půjček z peněžních zdrojů získaných výlučně bez veřejné výzvy a bez veřejné nabídky majetkových hodnot;
- (xi) zprostředkování poskytování úvěrů nebo půjček z peněžních zdrojů získaných výlučně bez veřejné výzvy a bez veřejné nabídky majetkových hodnot.

3.5.2 Hlavní činnosti

(i) *Popis jednotlivých hlavních činností (služeb) Emitenta*

Hlavní činností Emitenta je získávání externího financování podnikatelských aktivit Skupiny Penta Real Estate jako celku prostřednictvím přijímání úvěrů, půjček, emise směnek a vydávání dluhopisů. Prostředky získané z těchto externích zdrojů financování Emitent poskytuje zejména ve formě úvěrů nebo půjček (denominovaných v libovolné měně) jiným společnostem Skupiny Penta Real Estate podle jejich aktuálních potřeb. Nad rámec těchto aktivit nevykonává Emitent obvykle žádné jiné činnosti.

(ii) *Označení všech významných nových produktů a činností*

Žádné nové významné produkty ani služby neexistují.

3.5.3 Hlavní trhy

(i) *Trhy, na kterých Emitent soutěží*

Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent nesoutěží na žádném trhu.

(ii) *Tržní podíly Emitenta*

Vzhledem k činnostem Emitenta nejsou jeho tržní podíly relevantní a Emitent žádné měřitelné tržní podíly nemá.

(iii) *Postavení Emitenta na trhu*

Vzhledem k činnostem Emitenta není jeho postavení na trhu relevantní a žádné měřitelné postavení na trhu si Emitent nevytvořil.

3.6 **Organizační struktura**

3.6.1 Postavení Emitenta ve Skupině Penta Real Estate

Emitent je členskou společností Skupiny Penta Real Estate, která patří do Skupiny Penta. Skupina Penta je středoevropská investiční skupina, která působí na trhu od roku 1994. Skupinu Penta tvoří aktuálně 54 investičních projektů v sektorech bankovníctví, zdravotnictví, realitního developmentu, maloobchodu, médií a výroby ve Slovenské republice, České republice, Polsku, Rumunsku, Itálii, Chorvatsku, Srbsku a Maďarsku. Skupina Penta je tak odvětvově i regionálně významně diverzifikovaná, a významnou část jejího portfolia tvoří investice v sektorech odolných vůči hospodářským cyklům (např. zdravotnictví).

V roce 2022 Skupina Penta investovala 239 miliónů EUR do nových projektů a expanzí současných portfoliových společností. Největší investice směřovaly na podporu a rozvoj lékařských, zdravotnických projektů, akvizici a výstavbu realitních projektů. V posledním roce se Skupina Penta soustředila především na posílení tržního postavení v Itálii a posílení e-commerce Dr. Max, akvizice specializovaných poskytovatelů zdravotní péče v České republice a na Slovensku (Alzheimer Home, Sportclinic, Vršovická zdravotní), pokračování výstavby Nemocnice Nové Generace Bratislava a na výstavbu a akvizici nových realitních projektů (mj. Southbank a Dúbravka v Bratislavě, Transgas a Michle v Praze). Zároveň byly dokončeny prodeje realitních projektů v Praze (kancelářský projekt SmíchOFF) a kancelářských a rezidenčních projektů v Bratislavě (Jozefovi Oravkinovi (Sky Park, Digital Park v Bratislavě a Starohorská). Maloobchodní, bankovní, zdravotnický a realitní sektor tvoří největší podíl v portfoliu Skupiny Penta.

Společnosti, které patří do portfolia Skupiny Penta v současnosti zaměstnávají 43 tisíc pracovníků. Investiční strategie Skupiny Penta se soustředí především na rozvoj současných odvětví, hlavně zdravotnictví, realitního developmentu, maloobchodu a finančních služeb v České republice, na Slovensku, v Itálii, v Rumunsku a v Polsku.

Společnosti Skupiny Penta dosud emitovaly více než 500 emisí dluhopisů v celkové

jmenovité hodnotě převyšující 4,4 miliardy EUR, přičemž všechny emise byly úspěšně umístěny a všechny dluhopisy, u kterých už nastala splatnost, byly vždy řádně a včas splaceny.

Emitent nevlastní žádné majetkové podíly v jiných právnických osobách a není ovládající osobou žádné právnické osoby, tj. nemá žádnou dceřinou společnost.

Jediným společníkem Emitenta je společnost PREHL.

Majoritním akcionářem s přímým podílem na základním jmění a hlasovacích právech 99,97 % a ovládající osobou společnosti PREHL je společnost Penta Cyprus. Zbývajícím akcionářem společnosti PREHL s 0,03 % podílem je společnost PICL, jejímž jediným akcionářem je společnost Penta Cyprus.

Majoritním akcionářem společnosti Penta Cyprus s 99,9953 % podílem na základním jmění a 100 % podílem na hlasovacích právech je PIGL. Zbývajícími akcionáři společnosti Penta Cyprus s 0,0047 % podílem na základním jmění je společnost PGPL, která nemá žádná hlasovací práva, ale může mít podíl na konsolidovaném zisku daného roku od 0 % do 11 %.

Akcionáři PIGL s podílem na základním jmění a hlasovacích právech větším než 10 % jsou (přímo nebo nepřímo prostřednictvím svých 100 % dceřiných společností) fyzické osoby – Jaroslav Haščák a Marek Dospiva. Podíl ostatních (přímých nebo nepřímých) akcionářů PIGL na základním jmění a hlasovacích právech je nižší než 10 %.

Podle informací Emitenta žádní z těchto akcionářů PIGL neprovádějí výlučnou ani společnou kontrolu nad Emitentem.

Jediným akcionářem společnosti PGPL s podílem na základním jmění a hlasovacích právech větším než 25 % je (nepřímo) Marek Dospiva. Podíl ostatních (přímých nebo nepřímých) akcionářů společnosti PGPL, Cyprus na základním jmění a hlasovacích právech je nižší než 25 %.

3.6.2 Organizační struktura skupiny Emitenta

Níže uvedené grafické schéma zobrazuje zjednodušenou organizační strukturu Skupiny Penta Real Estate ke dni vyhotovení Prospektu:

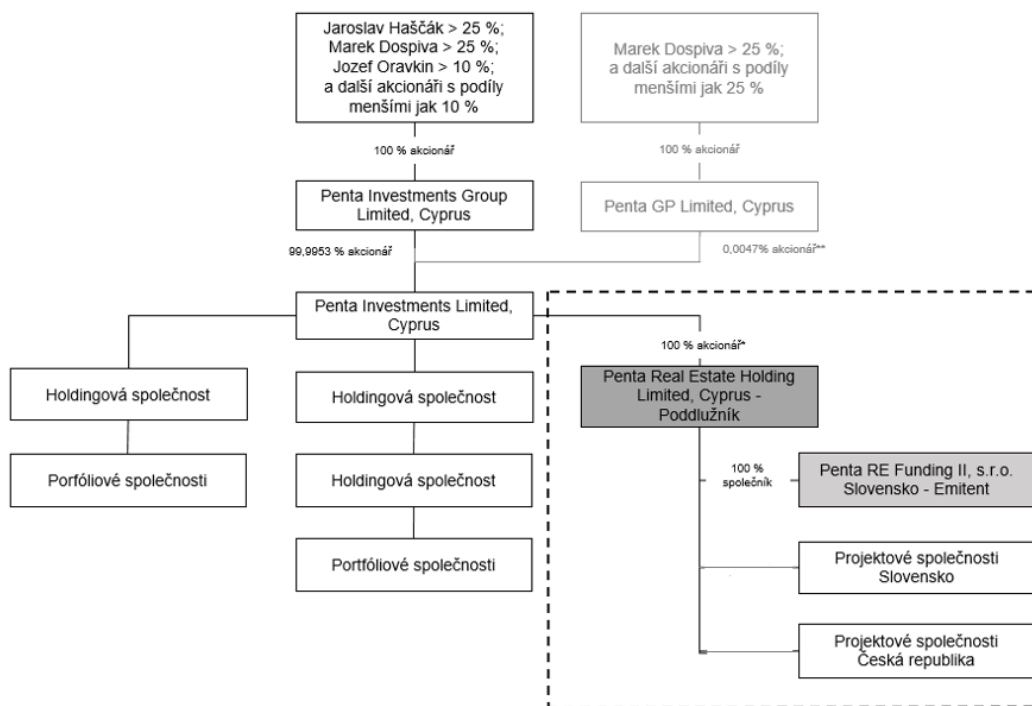


Diagram ohraničen - - - zobrazuje zjednodušenou strukturu Skupiny Penta Real Estate Holding Limited jako podlužníka, Emitenta a státy, na kterých společnosti Skupiny Penta Real Estate působí a rozvíjejí jednotlivé projekty.

* společnost Penta Investments Limited, Cyprus vlastní přímo 99,97% podíl a nepřímo 0,03% podíl společnosti Penta Real Estate Holding Limited, Cyprus.

**společnost Penta GP Limited, Cyprus v společnosti Penta Investments Limited, Cyprus nemá žádná hlasovací práva, avšak její podíl na konsolidovaném zisku za daný rok může mít výši 0% - 11%

3.6.3 Závislost Emitenta na jiných osobách

Emitent je přímo závislý na společnosti PREHL, která je jeho jediným společníkem. Emitent je dále závislý na společnosti Penta Cyprus, a to nepřímo – v důsledku skutečnosti, že společnost Penta Cyprus je jeho nepřímým majoritním akcionářem a hlavní holdingovou společností celé Skupiny Penta.

Emitent je společností primárně založenou za účelem získávání externího financování podnikatelských aktivit Skupiny Penta Real Estate **jako celku**. Z tohoto důvodu je významně závislý na návratnosti úvěrů, které poskytuje prostřednictvím společnosti Penta Real Estate Holding Limited jiným společnostem Skupiny, Penta Real Estate a Skupině Penta a úroků z nich. Pokud by Skupina Penta Real Estate **jako celek** nedosahovala výsledky postačující přinejmenším na obsluhu jejího dluhu, mělo by to významný vliv i na příjmy Emitenta a na jeho schopnost splnit své závazky z Dluhopisů. Nad rámec těchto aktivit nevykonává Emitent obvykle žádné jiné činnosti.

K datu vyhotovení Prospektu je Emitent věřitelem následujících úvěrů:

- (i) úvěr ve výši 10.000.000 EUR poskytnutý společnosti PREHL na základě Dílčí dohody o úvěru č. 3 ze dne 19.10.2021, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 1;
- (ii) úvěr ve výši 5.000.000 EUR poskytnutý společnosti PREHL na základě Dílčí dohody o úvěru č. 4 ze dne 16.11.2021, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 2;
- (iii) úvěr ve výši 4.000.000 EUR poskytnutý společnosti PREHL na základě Dílčí dohody o úvěru č. 5 ze dne 20.12.2021, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 3;
- (iv) úvěr ve výši 5.000.000 EUR poskytnutý společnosti PREHL na základě Dílčí dohody o úvěru č. 6 ze dne 27.12.2021, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 4;
- (v) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 23.11.2021, o poskytnutí úvěrového

rámce v maximální výši 20.000.000 EUR společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi;

- (vi) úvěr ve výši 8.000.000 EUR poskytnutý společnosti PREHL na základě Dílčí dohody o úvěru č. 7 ze dne 14.01.2022, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 5;
- (vii) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 25.02.2022, o poskytnutí úvěrového rámce v maximální výši 5.000.000 EUR společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi; ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 6;
- (viii) Revolvingová úvěrová smlouva A ze dne 15.03.2022, o poskytnutí úvěrového rámce v maximální výši 5.000.000 EUR společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi; ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 7;
- (ix) Revolvingová úvěrová smlouva B ze dne 15.03.2022, o poskytnutí úvěrového rámce v maximální výši 5.000.000 EUR společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi; ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 8;
- (x) úvěr ve výši 10.000.000 EUR poskytnutý společnosti PREHL na základě Dílčí dohody o úvěru č. 8 ze dne 25.03.2022, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 9;
- (xi) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 30.03.2022, o poskytnutí úvěrového rámce v maximální výši 100.000.000 CZK společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi; ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 10;
- (xii) úvěr ve výši 10.000.000 EUR poskytnutý společnosti PREHL na základě Dílčí dohody o úvěru č. 9 ze dne 11.04.2022, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 11;
- (xiii) Revolvingová úvěrová smlouva A ze dne 13.04.2022, o poskytnutí úvěrového rámce v maximální výši 10.000.000 EUR společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi; ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 12;
- (xiv) Revolvingová úvěrová smlouva B ze dne 13.04.2022, o poskytnutí úvěrového rámce v maximální výši 10.000.000 EUR společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi; ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 13;
- (xv) úvěr ve výši 10.000.000 EUR poskytnutý společnosti PREHL na základě Dílčí dohody o úvěru č. 10 ze dne 21.06.2022, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 14;
- (xvi) úvěr ve výši 10.000.000 EUR poskytnutý společnosti PREHL na základě Dílčí dohody o úvěru č. 11 ze dne 06.07.2022, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 15;
- (xvii) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 06.07.2022, o poskytnutí úvěrového rámce v maximální výši 5.000.000 EUR společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi; ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 16;
- (xviii) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 15.07.2022, o poskytnutí úvěrového rámce v maximální výši 10.000.000 EUR společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi; ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 17;
- (xix) úvěr ve výši 10.000.000 EUR poskytnutý společnosti PREHL na základě Dílčí dohody o úvěru č. 12 ze dne 27.07.2022, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 18;
- (xx) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 12.08.2022, o poskytnutí úvěrového rámce v maximální výši 5.000.000 EUR společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi; ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 19;

- (xxi) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 25.08.2022, o poskytnutí úvěrového rámce v maximální výši 10.000.000 EUR společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi; ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 20;
- (xxii) úvěr ve výši 10.000.000 EUR poskytnutý společnosti PREHL na základě Dílčí dohody o úvěru č. 13 ze dne 05.09.2022, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 21;
- (xxiii) úvěr ve výši 15.000.000 EUR poskytnutý společnosti PREHL na základě Dílčí dohody o úvěru č. 14 ze dne 05.10.2022, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 22;
- (xxiv) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 07.10.2022, o poskytnutí úvěrového rámce v maximální výši 5.000.000 EUR společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi; ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 23;
- (xxv) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 13.10.2022, o poskytnutí úvěrového rámce v maximální výši 5.000.000 EUR společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi; ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 24;
- (xxvi) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 14.10.2022, o poskytnutí úvěrového rámce v maximální výši 50.000.000 CZK společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi; ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 25;
- (xxvii) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 25.10.2022, o poskytnutí úvěrového rámce v maximální výši 5.000.000 EUR společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi; ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 26;
- (xxviii) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 15.11.2022, o poskytnutí úvěrového rámce v maximální výši 5.000.000 EUR společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi; ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 27;
- (xxix) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 02.12.2022, o poskytnutí úvěrového rámce v maximální výši 100.000.000 CZK společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi; ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 28;
- (xxx) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 28.03.2023, o poskytnutí úvěrového rámce v maximální výši 150.000.000 CZK společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi; ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 29.

Emitent zamýšlí použít i výtěžek Emise na poskytnutí dalšího úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited podle osobitě Úvěrové smlouvy.

Emitent nemá informace o tom, jestli je linie přímého nebo nepřímého ovládnutí Emitenta založená kromě majetkové účasti a vlastnictví obchodních podílů/akcií i na jiných formách ovládnutí.

3.7 Informace o trendech

3.7.1 Negativní změny ve vyhlídkách

V období od vyhotovení poslední auditované účetní závěrky Emitenta do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné negativní změně vyhlídek Emitenta, která by měla významný nepříznivý dopad na Emitenta.

3.7.2 Trendy

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, nároky, závazky nebo události, u kterých by bylo realisticky pravděpodobné, že budou mít podstatný vliv na činnost a vyhlídky Emitenta po dobu běžného účetního období.

3.8 Prognózy nebo odhady zisku

Emitent se rozhodl nezahrnout do Prospektu žádnou prognózu ani odhad zisku. Ke dni vyhotovení Prospektu Emitent nezveřejnil a rozhodl se ani v budoucnosti nezveřejňovat žádnou prognózu ani odhad zisku.

3.9 Řídící a dozorové orgány

Emitent je společností s ručením omezeným založenou podle práva Slovenské republiky. Řídící orgán Emitenta představují jednatele. Emitent nemá zřízenou dozorčí radu, přičemž mu ani ze zákona nevyplyvá povinnost mít dozorčí radu zřízenou.

3.9.1 Členové řídicích a dozorových orgánů

(i) *Jednatelé Emitenta*

Statutárním orgánem Emitenta jsou jednatele. Emitent má čtyři jednatele. Jménem Emitenta jednají a za společnost podepisují vždy alespoň dva jednatele společně, přičemž podepisování se provádí tak, že k napsanému nebo vytištěnému obchodnímu jménu Emitenta připojí podpisující svůj vlastnoruční podpis.

Do působnosti jednatelů patří zejména:

- (1) řízení všech záležitostí společnosti, pokud tyto nejsou zákonem nebo touto zakladatelskou listinou svěřené do rozhodovací pravomoci valného shromáždění,
- (2) zajištění řádného vedení účetnictví, vedení seznamu společníků a informování společníků o záležitostech společnosti.

Jednatelé jsou povinni zajistit řádné vedení předepsané evidence a účetnictví, vést seznam společníků a informovat společníky o záležitostech společnosti. Jednatelé předkládají valnému shromáždění na schválení řádnou individuální účetní závěrku a mimořádnou individuální účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztrát v souladu se společenskou smlouvou a stanovami. Pokud zvláštní zákon ukládá společnosti povinnost vyhotovit výroční správu, jednatele předkládají valnému shromáždění k projednání spolu s řádnou nebo mimořádnou individuální účetní závěrkou výroční zprávu.

Jednatelé jsou povinni vykonávat svou působnost s odbornou péčí a v souladu se zájmy společnosti a všech jejích společníků. Zejména jsou povinni si zjistit a při rozhodování zohlednit všechny dostupné informace týkající se předmětu rozhodnutí, zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společnosti způsobit škodu nebo ohrozit její zájmy nebo zájmy jejích společníků, a při výkonu své působnosti nesmí upřednostňovat své zájmy, zájmy jen některých společníků nebo zájmy třetích osob před zájmy společnosti.

Jednatelé, kteří porušili své povinnosti při výkonu své působnosti, jsou povinni společně a nerozdílně nahradit škodu, kterou tím společnosti způsobili. Zejména jsou povinni nahradit škodu, která společnosti vznikla tím, že poskytli plnění společníkům v rozporu s tímto zákonem nebo nabyli majetek v rozporu s § 59a Obchodního zákoníku.

Jednateli Emitenta ke dni vyhotovení Prospektu jsou:

Jméno:	Funkce:	Den vzniku funkce:
Ing. Peter Matula	jednatel	02.08.2012
Dana Klučková	konatel'	13.08.2022
Ladislav Turányi	konatel'	13.08.2022

Ing. Peter Matula

Jednatel Penta RE Funding II, s.r.o.

Den vzniku funkce jednatele: 02.08.2012

Obchodní adresa: Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Dana Klučková

Jednatel Penta RE Funding II, s. r. o.

Den vzniku funkce jednatele: 13.08.2022

Obchodní adresa: Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Ladislav Turányi

Jednatel Penta RE Funding II, s. r. o.

Den vzniku funkce jednatele: 13.08.2022

Obchodní adresa: Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

(ii) *Dozorčí rada Emitenta*

Emitent nemá dozorčí radu, přičemž vzhledem k jeho právní formě povinnost mít dozorčí radu mu nevyplývá z Obchodního zákoníku.

(iii) *Společníci Emitenta*

Jediným společníkem Emitenta je společnost Penta Real Estate Holding Limited, která se podílí na základním jmění Emitenta peněžním vkladem ve výši 21.000.000 EUR splaceným v plném rozsahu, odpovídajícím 100 % obchodnímu podílu v Emitentovi.

3.9.2 Konfliktní zájmy na úrovni řídicích a kontrolních orgánů

Statutárním orgánem Emitenta jsou jednatele. Emitent má čtyři jednatele. Žádný z jednatelů není společníkem s neomezeným ručením v jiné obchodní společnosti.

Emitent vyhláší, že na jednatele Emitenta se vztahují omezení týkající se zákazu konkurence ustanovené v ust. § 136 Obchodního zákoníku.

Jednatel nesmí:

- (i) vlastním jménem nebo na vlastní účet uzavírat obchody, které souvisí s podnikatelskou činností společnosti,
- (ii) zprostředkovávat pro jiné osoby obchody společnosti,
- (iii) účastnit se podnikání jiné společnosti jako společník s neomezeným ručením,
- (iv) vykonávat činnost jako statutární orgán nebo člen statutárního nebo jiného orgánu jiné právnické osoby s podobným předmětem podnikání, ledaže jde o společnost, jejíž podnikání se účastní společnost, v jejímž statutárním orgánu

je členem nebo je akcionářem některý z jejich akcionářů, nebo osoba, která je ovládaná stejnou osobou jako akcionář.

Porušení povinnosti jednatele Emitenta o zákazu konkurence vůči Emitentovi má za následek v souladu s § 65 Obchodního zákoníku to, že Emitent je oprávněn požadovat, aby osoba, která tento zákaz porušila, vydala prospěch z obchodu, při kterém porušila zákaz konkurence nebo převedla tomu odpovídající práva na Emitenta. Tím není dotčeno právo Emitenta na náhradu škody.

Práva Emitenta podle předcházející věty zanikají, pokud se neuplatnila u odpovědné osoby do tří měsíců ode dne, kdy se Emitent o této skutečnosti dozvěděl, nejpozději však uplynutím jednoho roku od jejich vzniku. Tím není dotčeno právo Emitenta požadovat náhradu škody.

Pokud by Emitent v budoucnosti měl více společníků, Emitent se může domáhat u soudu vyloučení společníka Emitenta, který porušuje závažným způsobem své povinnosti, ačkoliv byl vyzván k jejich plnění a na možnost vyloučení byl písemně upozorněn. S podáním tohoto návrhu musí souhlasit společníci, jejichž vklady představují alespoň jednu polovinu základního jmění. Společníkovi, jehož účast ve společnosti Emitenta soud zrušil nebo který byl vyloučen, vzniká právo na vyrovnávací podíl. Vyrovnávací podíl se vypočítá poměrem splaceného vkladu společníka, jehož účast v Emitentovi zanikla, k splaceným vkladům všech společníků.

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

3.10 Principy řízení a správy

3.10.1 Výbor pro audit

U Emitenta nebyl zřízen výbor pro audit.

3.10.2 Režim podnikového řízení – „Corporate governance“

Emitent se v současné době řídí a dodržuje všechny požadavky na správu a řízení společnosti, které stanovují všeobecně závazné právní předpisy Slovenské republiky. Emitent však nemá vypracovaný žádný zvláštní kodex upravující režim podnikového řízení nad rámec toho, co vyplývá ze všeobecně závazných právních předpisů Slovenské republiky.

3.11 Hlavní akcionáři

3.11.1 Kontrola nad Emitentem

Jediným společníkem Emitenta je společnost PREHL, která vlastní 100 % obchodní podíl a vykonává 100 % hlasovacích práv Emitenta. Vztah přímého ovládnutí Emitenta společností PREHL je založen primárně na bázi vlastnictví 100 % obchodního podílu tak, jak je popsáno v tomto Prospektu. Podíl na hlasovacích právech odpovídá podílu na základním jmění Emitenta.

Majoritním akcionářem s přímým podílem 99,97 % a ovládající osobou společnosti PREHL je společnost Penta Cyprus. Zbývajícím akcionářem společnosti PREHL s 0,03 % podílem je společnost PICL, jejímž jediným akcionářem je společnost Penta Cyprus.

Majoritním akcionářem společnosti Penta Cyprus s 99,9953 % podílem na základním jmění a 100 % podílem na hlasovacích právech je PIGL. Zbývajícím akcionářem společnosti Penta Cyprus s 0,0047 % podílem na základním jmění je společnost PGPL, která nemá žádná hlasovací práva, ale může mít podíl na konsolidovaném zisku daného roku od 0 % do 11 %.

Akcionáři PIGL s podílem na základním jmění a hlasovacích právech větším než 10 %

jsou (přímo nebo nepřímo prostřednictvím svých 100 % dceřiných společností) fyzické osoby – Jaroslav Haščák a Marek Dospiva. Podíl ostatních (přímých nebo nepřímých) akcionářů PIGL na základním jmění a hlasovacích právech je nižší než 10 %.

Podle informací Emitenta žádní z těchto akcionářů PIGL nevykonávají výlučnou ani společnou kontrolu nad Emitentem.

Jediným akcionářem společnosti PGPL s podílem na základním jmění a hlasovacích právech větším než 25 % je (nepřímo) Marek Dospiva. Podíl ostatních (přímých nebo nepřímých) akcionářů společnosti PGPL na základním jmění a hlasovacích právech je nižší než 25 %.

Opatření na zajištění, aby kontrola nebyla zneužívána, vyplývají ze všeobecně závazných právních předpisů. Zvláštní opatření nad rámec všeobecně závazných předpisů Emitent nepřijal.

3.11.2 Dohody, které mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem

Emitentovi nejsou známy žádné mechanismy ani dohody, které by mohly vést k změně ovládání a kontroly nad Emitentem.

3.12 Finanční informace týkající se aktiv, pasiv, finanční situace, zisků a ztrát Emitenta

3.12.1 Historické finanční informace

Emitent vznikl 12.01.2011. Za období od 01.01.2021 do 31.12.2021 a za období od 01.01.2022 do 31.12.2022 vypracoval řádnou individuální účetní závěrku sestavenou podle všeobecně závazných účetních předpisů Slovenské republiky. Emitent není povinný sestavovat a ani nikdy dobrovolně nesestavil a nezveřejnil účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů. Emitent není účetní jednotkou splňující kritéria pro vznik zákonné povinnosti na ověření účetní závěrky podle § 19 odst. 1 zákona č. 431/2002 Z.z. o účetnictví v platném znění. Řádné individuální účetní závěrky Emitenta vypracované za roky 2021 a 2022 byly ověřeny společností BDO Audit, spol. s r. o., Pribinova 10, 811 09 Bratislava, IČO 44 455 526. Přílohou tohoto Prospektu podle kapitoly 7.2 níže je auditovaná řádná individuální účetní závěrka Emitenta vypracovaná k 31.12.2021 podle všeobecně závazných účetních předpisů Slovenské republiky se zprávou auditora k řádné individuální účetní závěrce Emitenta vypracované za období od 01.01.2021 do 31.12.2021 a přílohou tohoto Prospektu podle kapitoly 7.1 níže je auditovaná řádná individuální účetní závěrka Emitenta vypracovaná k 31.12.2022 vypracovaná podle všeobecně závazných účetních předpisů Slovenské republiky se zprávou auditora k řádné individuální účetní závěrce Emitenta vypracované za období od 01.01.2022 do 31.12.2022. Ode dne vypracování poslední řádné individuální účetní závěrky Emitenta do dne vyhotovení Prospektu nedošlo v údajích uvedených níže k žádným podstatným změnám nebo ke změnám mimo běžný výkon podnikatelské činnosti Emitenta, jelikož Emitent byl založen jen za účelem přijímání úvěrů a půjček a vydávání dluhových cenných papírů, prostřednictvím kterých Emitent získá externí financování podnikatelských aktivit Skupiny Penta Real Estate **jako celku**, přičemž Emise Dluhopisů je **osmdesátou pátou** emisí dluhových cenných papírů Emitentem a Emitent nevykonává žádnou jinou podnikatelskou činnost.

Výkaz zisků a ztrát Emitenta za roky 2021 a 2022 (v EUR)

	31.12.2022	31.12.2021
Čistý obrat	7.009.969	1.859.698
Výnosy z provozní činnosti	0	0
Tržby z prodeje zboží	0	0
Tržby z prodeje vlastních výrobků	0	0
Tržby z prodeje služeb	0	0
Změny stavu vnitropodnikových zásob	0	0
Aktivace	0	0
Tržby z prodeje dlouhodobého nehmotného majetku, dlouhodobého hmotného majetku a materiálu	0	0
Ostatní výnosy z hospodářské činnosti	0	0
Náklady na provozní činnost	129.954	23.870
Náklady vynaložené na pořízení prodaného zboží	0	0

Spotřeba materiálu, energie a ostatních neskladovatelných dodávek	0	0
Opravné položky k zásobám	0	0
Služby	128.165	23.837
Osobní náklady	0	0
Mzdové náklady	0	0
Odměny členům orgánů společnosti a družstva	0	0
Náklady na sociální pojištění	0	0
Sociální náklady	0	0
Daně a poplatky	66	33
Odpisy a opravné položky k dlouhodobému nehmotnému majetku a dlouhodobému hmotnému majetku	0	0
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku a dlouhodobého hmotného majetku	0	0
Opravné položky k dlouhodobému nehmotnému majetku a dlouhodobému hmotnému majetku	0	0
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a prodaného materiálu	0	0
Opravné položky k pohledávkám	0	0
Ostatní náklady na provozní činnost	1.723	0
Výsledek hospodaření z provozní činnosti	-129.954	-23.870
Přidaná hodnota	-128.165	-23.837
Výnosy z finanční činnosti celkem	7.278.490	1.859.698
Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku součet	0	0
Výnosy z cenných papírů a podílů od propojených účetních jednotek	0	0
Výnosy z cenných papírů a podílů v podílové účasti kromě výnosů propojených účetních jednotek	0	0
Ostatní výnosy z cenných papírů a podílů	0	0
Výnosy z krátkodobého finančního majetku součet	0	0
Výnosy z krátkodobého finančního majetku od propojených účetních jednotek	0	0
Výnosy z krátkodobého finančního majetku v podílové účasti kromě výnosů propojených účetních jednotek	0	0
Ostatní výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	0
Výnosové úroky	4.685.793	1.361.376
Výnosové úroky od propojených účetních jednotek	4.685.793	1.361.376
Ostatní výnosové úroky	0	0
Kurzové zisky	164.661	0
Výnosy z přecenění cenných papírů a výnosy z derivátových operací	103.860	0
Ostatní výnosy z finanční činnosti	2.324.176	498.322
Náklady na finanční činnost celkem	6.816.752	910.806
Prodané cenné papíry a podíly	0	0
Náklady na krátkodobý finanční majetek	0	0
Opravné položky k finančnímu majetku	0	0
Nákladové úroky	4.090.102	409.035
Nákladové úroky pro propojené účetní jednotky	0	0
Ostatní nákladové úroky	4.090.102	409.035
Kurzové ztráty	245.588	0
Náklady na přecenění cenných papírů a náklady na derivátové operace	30.806	0
Ostatní náklady na finanční činnost	2.450.256	501.771
Výsledek hospodaření z finanční činnosti	461.738	948.892
Výsledek hospodaření za účetní období před zdaněním	331.784	925.022
Daň z příjmů	72.075	195.130
Daň z příjmů splatná	72.075	195.130
Daň z příjmů odložená	0	0
Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období po zdanění	259.709	729.892

Rozvaha Emitenta za roky 2021 a 2022 (v EUR)

Aktiva	31.12.2022	31.12.2021
CELKEM MAJETEK	221.298.092	59.721.121
Dlouhodobý majetek	142.150.232	36.510.880
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Aktivované náklady na vývoj	0	0
Software	0	0
Ocenitelná práva	0	0
Goodwill	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Pořizovaný dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek součet	0	0
Pozemky	0	0

Stavby	0	0
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	0	0
Pěstitelské celky trvalých porostů	0	0
Základní stádo a tažná zvířata	0	0
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0
Pořizovaný dlouhodobý hmotný majetek	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0
Opravná položka k nabytému majetku	0	0
Dlouhodobý finanční majetek součet	142.150.232	36.510.880
Podílové cenné papíry a podíly v propojených účetních jednotkách	0	0
Podílové cenné papíry a podíly s podílovou účastí kromě podílů v propojených účetních jednotkách	0	0
Ostatní realizovatelné cenné papíry a podíly	0	0
Půjčky propojeným účetním jednotkám	142.150.232	36.510.880
Půjčky v rámci podílové účasti kromě propojeným účetním jednotkám	0	0
Ostatní půjčky	0	0
Dluhové cenné papíry a ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	0
Půjčky a ostatní dlouhodobý finanční majetek se zůstatkovou dobou splatnosti nejvýše jeden rok	0	0
Účty v bankách s dobou vázanosti delší než jeden rok	0	0
Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0
Oběžný majetek	79.147.443	23.210.241
Zásoby součet	0	0
Materiál	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastní výroby	0	0
Výrobky	0	0
Zvířata	0	0
Zboží	0	0
Poskytnuté zálohy na zásoby	0	0
Dlouhodobé pohledávky součet	0	0
Pohledávky z obchodního styku součet	0	0
Pohledávky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Pohledávky z obchodního styku v rámci podílové účasti kromě pohledávek vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Ostatní pohledávky z obchodního styku	0	0
Čistá hodnota zakázky	0	0
Ostatní pohledávky vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Ostatní pohledávky v rámci podílové účasti kromě pohledávek vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Pohledávky vůči společníkům, členům a sdružení	0	0
Pohledávky z derivátových operací	0	0
Jiné pohledávky	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	0
Krátkodobé pohledávky součet	75.444.613	22.855.062
Pohledávky z obchodního styku součet	943.102	0
Pohledávky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám	943.102	0
Pohledávky z obchodního styku v rámci podílové účasti kromě pohledávek vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Ostatní pohledávky z obchodního styku	0	0
Čistá hodnota zakázky	0	0
Ostatní pohledávky vůči propojeným účetním jednotkám	49.454.780	20.176.065
Ostatní pohledávky v rámci podílové účasti kromě pohledávek vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Pohledávky vůči společníkům, členům a sdružení	0	0
Sociální pojištění	0	0
Daňové pohledávky a dotace	176.167	245.997
Pohledávky z derivátových operací	148.637	0
Jiné pohledávky	24.721.927	2.433.000
Krátkodobý finanční majetek součet	0	0
Krátkodobý finanční majetek v propojených účetních jednotkách	0	0
Krátkodobý finanční majetek bez krátkodobého finančního majetku v propojených účetních jednotkách	0	0
Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	0	0
Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	0	0
Finanční účty	3.702.830	355.179
Peníze	586	347
Účty v bankách	3.702.244	354.832
Časové rozlišení součet	417	0
Náklady budoucích období dlouhodobé	0	0

Náklady budoucích období krátkodobé	0	0
Příjmy budoucích období dlouhodobé	0	0
Příjmy budoucích období krátkodobé	417	0

Pasiva	31.12.2022	31.12.2021
CELKEM VLASTNÍ JMĚNÍ A ZÁVAZKY	221.298.092	59.721.121
Vlastní jmění	22.394.806	12.033.128
Základní jmění součet	21.000.000	11.000.000
Základní jmění	21.000.000	11.000.000
Změna základního jmění	0	0
Pohledávky za upsané vlastní jmění	0	0
Emisní ážio	0	0
Ostatní kapitálové fondy	0	0
Zákonné rezervní fondy	315.695	279.201
Zákonný rezervní fond a nedělitelný fond	315.695	279.201
Rezervní fond na vlastní akcie a vlastní podíly	0	0
Ostatní fondy ze zisku	0	0
Statutární fondy	0	0
Ostatní fondy	0	0
Oceňovací rozdíly z přecenění součet	101.970	0
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	101.970	0
Oceňovací rozdíly z kapitálových účastí	0	0
Oceňovací rozdíly z přecenění při sloučení, splnutí a rozdělení	0	0
Výsledek hospodaření minulých let	717.432	24.035
Nerozdělený zisk minulých let	717.432	24.035
Neuhrazená ztráta minulých let	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období po zdanění	259.709	729.892
Závazky	198.903.286	47.687.993
Dlouhodobé závazky součet	149.155.561	27.500.000
Dlouhodobé závazky z obchodního styku součet	0	0
Závazky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Závazky z obchodního styku v rámci podílové účasti kromě závazků vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Ostatní závazky z obchodního styku	0	0
Čistá hodnota zakázky	0	0
Ostatní závazky vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Ostatní závazky v rámci podílové účasti kromě závazků vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0
Dlouhodobé přijaté zálohy	0	0
Dlouhodobé směnky k úhradě	0	0
Vydané dluhopisy	149.155.561	27.500.000
Závazky ze sociálního fondu	0	0
Jiné dlouhodobé závazky	0	0
Dlouhodobé závazky z derivátových operací	0	0
Odložený daňový závazek	0	0
Dlouhodobé rezervy	0	0
Zákonné rezervy	0	0
Ostatní rezervy	0	0
Dlouhodobé bankovní úvěry	0	0
Krátkodobé závazky součet	127.944	150.077
Závazky z obchodního styku součet	111.253	150.077
Závazky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám	111.224	149.045
Závazky z obchodního styku v rámci podílové účasti kromě závazků vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Ostatní závazky z obchodního styku	29	1.032
Čistá hodnota zakázky	0	0
Ostatní závazky vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Ostatní závazky v rámci podílové účasti kromě závazků vůči propojeným účetním jednotkám	0	0
Závazky vůči společníkům a sdružení	0	0
Závazky vůči zaměstnancům	0	0
Závazky ze sociálního pojištění	0	0
Daňové závazky a dotace	0	0
Závazky z derivátových operací	16.691	0
Jiné závazky	0	0
Krátkodobé rezervy	3.696	3.360
Zákonné rezervy	0	0
Ostatní rezervy	3.696	3.360

Běžné bankovní úvěry	0	0
Krátkodobé finanční výpomoci	49.616.085	20.034.556
Časové rozlišení součet	0	0
Výdaje budoucích období dlouhodobé	0	0
Výdaje budoucích období krátkodobé	0	0
Výnosy budoucích období dlouhodobé	0	0
Výnosy budoucích období krátkodobé	0	0

Přehled o změnách vlastního kapitálu Emitenta za roky 2021 a 2022 (v EUR)

	Období od 01.01.2022 do 31.12.2022				
Položka vlastního jmění	Stav na začátku účetního období	Přírůstky	Úbytky	Přesuny	Stav na konci účetního období
Základní jmění	11.000.000	10.000.000	0	0	21.000.000
Zákonný rezervní fond	279.201	0	0	36.495	315.695
Nedělitelný fond	0	0	0	0	0
Statutární fondy a ostatní fondy	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly z přecenění Cross Currency Rate Swapů	0	101.970	0	0	101.970
Nerozdělený zisk minulých let	24.035	0	0	693.397	717.432
Neuhrazená ztráta minulých let	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období	729.892	259.709	0	-729.892	259.709
SPOLU	12.033.128	10.361.679	0	0	22.394.806

	Období od 01.01.2021 do 31.12.2021				
Položka vlastního jmění	Stav na začátku účetního období	Přírůstky	Úbytky	Přesuny	Stav na konci účetního období
Základní jmění	11.000.000	0	0	0	11.000.000
Zákonný rezervní fond	209.036	0	0	70.165	279.201
Nedělitelný fond	0	0	0	0	0
Statutární fondy a ostatní fondy	0	0	0	0	0
Nerozdělený zisk minulých let	5.990.908	0	-7.300.000	1.333.127	24.035
Neuhrazená ztráta minulých let	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období	1.403.292	729.892	0	-1.403.292	729.892
SPOLU	18.603.236	729.892	-7.300.000	0	12.033.128

3.12.2 Povaha zveřejněných finančních informací

Finanční údaje Emitenta uvedené v Prospektu vyplývají z jeho individuálních účetních výkazů, jelikož na Emitenta se nevztahuje povinnost konsolidace.

3.12.3 Audit historických finančních informací

Emitent do dne vydání Prospektu neměl podle příslušných právních předpisů povinnost mít svou účetní závěrku ověřenou auditorem. Přesto Emitent pověřil společnost BDO Audit, spol. s r. o., Pribinova 10, 811 09 Bratislava, IČO 44 455 526 provedením auditu řádných individuálních účetních závěrek Emitenta vypracovaných za finanční roky 2021 a 2022 ze kterých pocházejí historické finanční informace uvedené v Prospektu. Pokud není v Prospektu výslovně uvedeno jinak, zdrojem všech finančních informací ohledně Emitenta (ne Skupiny Penta Real Estate ani Skupiny Penta), které jsou součástí Prospektu, jsou tyto auditované řádné účetní závěrky Emitenta.

Žádné jiné údaje obsažené v Prospektu kromě řádných individuálních účetních závěrek Emitenta za roky 2021 a 2022, ze kterých pocházejí historické finanční informace uvedené v Prospektu, nebyly ověřené auditorem.

3.12.4 Stáří poslední auditované účetní závěrky

Poslední auditovanou účetní závěrkou Emitenta je jeho řádná individuální účetní závěrka

za rok 2022 vyhotovená ke dni 31.12.2022. Audit této účetní závěrky byl proveden nad rámec příslušných právních předpisů pro účely vyhotovení Prospektu.

3.12.5 Průběžné finanční informace

Emitent nemá obecnou zákonnou povinnost uveřejnit finanční informace v čtvrtletních nebo půlročních intervalech, jelikož podle platných právních předpisů nebyl a ani ke dni vyhotovení Prospektu není povinen sestavovat účetní závěrku ve čtvrtletních nebo půlročních intervalech.

3.12.6 Soudní a rozhodčí řízení

K datu vyhotovení tohoto Prospektu a v předcházejících 12 měsících nebyl Emitent účastníkem žádného správního řízení, soudního sporu ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta nebo Skupiny Penta Real Estate.

K datu vyhotovení tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné obchodní spory, jejichž účastníkem by byl Emitent, a které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů.

3.12.7 Významné změny ve finanční nebo obchodní situaci Emitenta

V období od vyhotovení řádné účetní závěrky Emitenta pro účely Prospektu sestavené za rok 2022 do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné negativní změně ve finanční nebo obchodní situaci Emitenta, která by měla významný nepříznivý dopad na finanční nebo obchodní situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky či celkové vyhlídky Emitenta.

3.13 **Dodatečné informace**

3.13.1 Základní jmění Emitenta

Základní jmění Emitenta je ve výši 21.000.000 EUR. Základní jmění Emitenta je tvořeno peněžním vkladem jediného společníka ve výši 21.000.000 EUR, který byl v plné výši splacen.

3.13.2 Zakladatelská listina a stanovy Emitenta

Emitent byl založen na základě zakladatelské listiny ze dne 08.12.2010. Emitent nemá vydané stanovy a ani podle Obchodního zákoníku nemá povinnost je mít.

3.14 **Významné smlouvy**

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nemá Emitent uzavřenou žádnou významnou smlouvu mimo běžný výkon své podnikatelské činnosti. Významné smlouvy uzavřené Emitentem v rámci běžného výkonu jeho podnikatelské činnosti a existující ke dni vyhotovení tohoto Prospektu jsou:

- (i) Rámcová úvěrová smlouva uzavřená mezi společností Penta Real Estate Holding Limited jako dlužníkem a Emitentem jako věřitelem ze dne 18.10.2021 (dále jen „**Rámcová úvěrová smlouva**“), na základě které Emitent poskytuje výtěžek z jakýchkoli dluhopisů formou úročeného úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, a to na základě dílčích dohod o úvěru uzavřených podle Rámcové úvěrové smlouvy;
- (ii) Dílčí dohoda o úvěru č. 3 ze dne 19.10.2021, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, podle Rámcové úvěrové smlouvy č. 1, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 1;
- (iii) Dílčí dohoda o úvěru č. 4 ze dne 16.11.2021, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, podle Rámcové úvěrové smlouvy č. 1, ve výši

odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 2;

- (iv) Dílčí dohoda o úvěru č. 5 ze dne 20.12.2021, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, podle Rámcové úvěrové smlouvy č. 1, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 3;
- (v) Dílčí dohoda o úvěru č. 6 ze dne 27.12.2021, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, podle Rámcové úvěrové smlouvy č. 1, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 4;
- (vi) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 23.11.2021 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 11.07.2022, o poskytnutí úvěrového rámce v maximální výši 20.000.000 EUR společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi;
- (vii) Dílčí dohoda o úvěru č. 7 ze dne 14.1.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, podle Rámcové úvěrové smlouvy č. 1, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 5;
- (viii) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 25.02.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 6;
- (ix) Mezivěřitelská smlouva uzavřená dne 25.02.2022 mezi Agentem pro zajištění, Emitentem (dále jen „**Mezivěřitelská smlouva**“).
- (x) Revolvingová úvěrová smlouva A ze dne 15.03.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 7;
- (xi) Revolvingová úvěrová smlouva B ze dne 15.03.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 8;
- (xii) Dílčí dohoda o úvěru č. 8 ze dne 25.03.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, podle Rámcové úvěrové smlouvy č. 1, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 9;
- (xiii) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 30.03.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 10;
- (xiv) Dílčí dohoda o úvěru č. 9 ze dne 11.04.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, podle Rámcové úvěrové smlouvy č. 1, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 11;
- (xv) Revolvingová úvěrová smlouva A ze dne 13.04.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 12;
- (xvi) Revolvingová úvěrová smlouva B ze dne 13.04.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 13;
- (xvii) Dílčí dohoda o úvěru č. 10 ze dne 21.06.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, podle Rámcové úvěrové smlouvy č. 1, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 14;
- (xviii) Dílčí dohoda o úvěru č. 11 ze dne 06.07.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, podle Rámcové úvěrové smlouvy č. 1, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 15;
- (xix) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 06.07.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta

Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 16;

- (xx) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 15.07.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 17;
- (xxi) Dílčí dohoda o úvěru č. 12 ze dne 27.07.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, podle Rámcové úvěrové smlouvy č. 1, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 18;
- (xxii) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 12.08.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 19;
- (xxiii) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 25.08.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 20;
- (xxiv) Dílčí dohoda o úvěru č. 13 ze dne 05.09.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, podle Rámcové úvěrové smlouvy č. 1, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 21;
- (xxv) Dílčí dohoda o úvěru č. 14 ze dne 05.10.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, podle Rámcové úvěrové smlouvy č. 1, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 22;
- (xxvi) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 07.10.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 23;
- (xxvii) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 13.10.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 24;
- (xxviii) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 14.10.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 25;
- (xxix) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 25.10.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 26;
- (xxx) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 15.11.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 27;
- (xxxi) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 02.12.2022, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 28;
- (xxxii) Revolvingová úvěrová smlouva ze dne 28.03.2023, o poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako dlužníkovi, ve výši odpovídající výtěžku z Existujících dluhopisů 29.

Nepředpokládá se, že Emitent uzavře mimo běžného výkonu své podnikatelské činnosti jakoukoliv smlouvu, která by mohla vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoliv člena Skupiny Penta vůči Emitentovi, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vůči Majitelům Dluhopisů.

3.15 Informace třetích stran

Emitent uvádí, že v kapitole 3 (*Údaje o Emitentovi*) Prospektu nebyly použity informace pocházející od třetí strany. Emitent prohlašuje, že v kapitole 3 (*Údaje o Emitentovi*) Prospektu nebyla použita prohlášení nebo zprávy připisované určité osobě jako znalci.

3.16 Dokumenty k nahlédnutí

Během doby platnosti tohoto Prospektu je možné podle potřeby nahlédnout v sídle Emitenta, tj. na adrese Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika do následujících dokumentů (nebo jejich fotokopií) v tištěné nebo elektronické formě:

- (i) Zakladatelská listina Emitenta;
- (ii) zprávy, listiny a ostatní dokumenty, jejichž jakákoliv část je součástí Prospektu, nebo je v něm uveden na ně odkaz; a
- (iii) historické účetní výkazy Emitenta za poslední finanční rok předcházející zveřejnění Prospektu.

Do dokumentů uvedených pod písmenem (i) a (iii) výše je možné nahlédnout na webové stránce <http://www.privatbanka.sk/sk/dokumenty/korporatne-emisie/verejne-emisie>, jakožto i ve sbírce listin vedené Okresním soudem v Bratislavě I, která je součástí slovenského obchodního rejstříku a je veřejně přístupná.

Během platnosti tohoto Prospektu je možné podle potřeby nahlédnout na požádání Majitelů Dluhopisů v předem dohodnutém termínu v běžné pracovní době v Určené provozovně Administrátora do následujících dokumentů (nebo případně jejich fotokopií) v tištěné nebo elektronické formě:

- (i) Zástavní smlouva, včetně oznámení o vzniku Zástavního práva společnosti Penta Real Estate Holding Limited, jako podlužníkovi ze zastavené pohledávky a potvrzení (prohlášení) společnosti Penta Real Estate Holding Limited o přijetí předmětného oznámení;
- (ii) Úvěrová smlouva na základě které se Emitent zaváže poskytnout společnosti PREHL úvěr;
- (iii) Mandátní smlouva; a
- (iv) Mezivěřitelská smlouva.

4. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIRECH

4.1 Postavení Dluhopisů mezi Všemi dluhopisy Emitenta

Emise Dluhopisů je **osmdesátou pátou** z řady emisí Všech dluhopisů, které Emitent zamýšlí vydat v rámci běžného výkonu své podnikatelské činnosti, přičemž závazky Emitenta ze Všech dluhopisů budou vůči sobě navzájem postavené rovnocenně (*pari passu*) a zároveň budou v pořadí uspokojení postaveny přinejmenším rovnocenně (*pari passu*) i se všemi ostatními, současnými a i budoucími, nezajištěnými (resp. obdobně zajištěnými, pro vyloučení pochybností včetně závazků zajištěných prostřednictvím ručitélského prohlášení), nepodmíněnými a nepodřízenými závazky Emitenta (s výjimkou závazků, které jsou uspokojovány přednostně na základě zákona).

4.2 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktorech identifikovaných ve vztahu k Dluhopisům jsou uvedené v kapitole 2 (*Rizikové faktory*) Prospektu.

4.3 Klíčové informace

Emitent na základě mandátní smlouvy č. 13/2018 ze dne 01.03.2018 mezi Emitentem jako mandantem a Hlavním manažerem jako mandatářem (dále jen „**Mandátní smlouva**“) pověřil Hlavního manažera činností spojenou s přípravou a zajištěním vydání Dluhopisů. Emitent dále na základě Mandátní smlouvy pověřil Hlavního manažera činností spojenou se zajištěním umístění Dluhopisů, činností administrátora spojenou se splacením Dluhopisů a činností Agenta pro zajištění.

4.3.1 Zájmy fyzických a právnických osob zainteresovaných na Emisi/nabídce

Ke dni vyhotovení Prospektu Emitentovi není znám žádný zájem jakékoliv fyzické nebo právnické osoby zúčastněné na Emisi, který by byl podstatný pro Emisi/nabídku.

4.3.2 Důvody nabídky a použití výnosů

Výtěžek emise Dluhopisů bude použitý na poskytnutí úvěru společnosti PREHL na základě Úvěrové smlouvy. Emitent očekává, že peněžní prostředky budou společností PREHL použité zejména na financování investičních a provozních aktivit Skupiny Penta Real Estate.

4.4 Popis cenných papírů nabízených a přijímaných k obchodování a další podmínky Dluhopisů

Nabídka je založená na Emisních podmínkách zveřejněných spolu s Prospektem na webových stránkách Hlavního manažera www.privatbanka.sk

4.4.1 Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů

Emise Dluhopisů bude vydána v souladu s aktuálním zněním Zákona o dluhopisech, při dodržení příslušných ustanovení Nařízení o prospektu, Nařízeních Komise v přenesené působnosti o prospektu, Zákona o cenných papírech a Zákona o bankách.

4.4.2 Emitent Dluhopisů

Emitentem Dluhopisů je společnost Penta RE Funding II, s.r.o., se sídlem Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 45 971 421, zapsaná v obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl: Sro, vložka č.: 69952/B, LEI identifikátor 097900BHKT0000085550. O vydání emise Dluhopisů rozhodl jediný společník Emitenta vykonávající působnost valného shromáždění Emitenta podle § 190 odst. 1 Obchodního zákoníku dne 20.04.2023.

4.4.3 Druh cenného papíru, název, celková Jmenovitá hodnota a emisní kurz

Druhem cenného papíru - Dluhopisu je zajištěný dluhopis. Název Dluhopisu je „*Dluhopis Penta Real Estate Public CZK II/2023*“. Celková jmenovitá hodnota Emise a tedy i nejvyšší částka jmenovitých hodnot vydávaných Dluhopisů bude 150.000.000 CZK (slovem: sto padesát milionů korun českých). Měna emise je koruna česká. Jmenovitá hodnota Dluhopisů a výnosy z nich budou splatné výlučně v měně koruna česká nebo jiné zákonné měně České republiky.

Emisní kurz pro Dluhopisy je stanoven na hodnotu 100 % Jmenovité hodnoty Dluhopisu (dále jen „**Emisní kurz**“). Ke každému dalšímu dni během Primární nabídky je příslušný investor - prvnabyvatel povinen uhradit Emitentovi Emisní kurz spolu s částkou odpovídající alikvotnímu úrokovému výnosu vyjádřenému jako procentní část ze Jmenovité hodnoty Dluhopisu podle následujícího vzorce:

$$AUV = \frac{\left(\frac{8,25\%}{4}\right)}{PDVO} \times PDPP$$

Kde:

„AUV“ znamená výsledný alikvotní úrokový výnos.

„PDVO“ znamená skutečný počet dní aktuálního výnosového období ve lhůtě vydávání dluhopisů (ode dne 15.06.2023 do dne 15.05.2024) mezi: (i) nejbližší nadcházejícím Dnem výplaty výnosu Dluhopisů a (ii) bezprostředně předchozím Dnem výplaty výnosu Dluhopisů, případně (pokud takový termín není) datem emise.

„PDPP“ znamená skutečný počet dnů mezi: (i) Dnem výplaty výnosu Dluhopisů, který bezprostředně předchází datu upsání příslušných Dluhopisů, případně (pokud takový termín není) datem emise a (ii) dnem upsání příslušných Dluhopisů.

Emisní kurz spolu s částkou alikvotního úrokového výnosu vypočteného podle vzorce výše se společně označuje jako „**Závazek z úpisu**“.

Dluhopisy budou vydány těm investorům (prvnabyvatelům), kteří po dohodě s Hlavním manažerem zaplatili, resp. zaplatí Závazek z úpisu na účet určený Hlavním manažerem ke dni, který stanoví Emitent.

4.4.4 Podoba, forma a způsob vydání Dluhopisů

Dluhopisy mají podobu zaknihovaného cenného papíru evidovaného v evidenci podle § 10 odst. 4 písm. a) Zákona o cenných papírech v CDCP nebo v jakémkoliv jiné zákonem uznané evidenci cenných papírů ve formě na doručitele ve smyslu Zákona o cenných papírech a budou vydány ve jmenovité hodnotě každého z Dluhopisů 50.000 CZK (slovem: padesát tisíc korun českých) (dále jen „**Jmenovitá hodnota**“) v počtu 3.000 kusů. Dluhopisy budou vydány výhradně v českých korunách. Identifikační kód ISIN Dluhopisů je SK4000023180. K Dluhopisům se váží všechna práva ve smyslu Zákona o dluhopisech, pokud není níže uvedeno jinak. K Dluhopisům se nevážou žádná předkupní, ani výměnná práva. S Dluhopisy se pro Majitele Dluhopisů nevážou žádné další výhody. Emitent nepodá žádost o přijetí Dluhopisů k obchodování na burze cenných papírů nebo na jiném regulovaném trhu. Dluhopisy budou vydány na základě veřejné nabídky cenných papírů podle Nařízení o prospektu. Dluhopisy budou vydány na základě Emisních podmínek zveřejněných spolu s Prospektem na webových stránkách Hlavního manažera <http://www.privatbanka.sk/sk/dokumenty/korporatne-emisie/verejne-emisie>. Dluhopisy budou veřejně nabízeny na základě zveřejnění tohoto Prospektu po jeho schválení Národní bankou Slovenska.

4.4.5 Převoditelnost

Převoditelnost Dluhopisů není omezená. K převodu Dluhopisů dochází registrací převodu provedeného CDCP nebo členem CDCP nebo osobou, která eviduje Majitele Dluhopisů pro Dluhopisy, které jsou evidované na držitelském účtu, který pro tuto osobu vede

CDCP. Před podáním žádosti o schválení Prospektu do NBS Dluhopisy nebyly a neočekává se, že v budoucnosti budou přijaty na kótovaný nebo jiný trh jakékoliv burzy cenných papírů, ani se s nimi neobchodovalo ani nebude obchodovat na žádném zahraničním regulovaném veřejném trhu.

4.4.6 Majitelé Dluhopisů

Majiteli Dluhopisů jsou osoby, které jsou evidovány jako majitelé Dluhopisů na účtu majitele vedeném CDCP nebo na účtu majitele vedeném členem CDCP, nebo které budou jako majitelé Dluhopisů evidovány osobou, pro kterou CDCP vede držitelský účet, jak jsou tyto Dluhopisy evidovány na tomto držitelském účtu (dále jen „**Majitelé Dluhopisů**“, přičemž tento pojem zahrnuje i jednoho „**Majitele Dluhopisů**“). Pokud jsou některé Dluhopisy evidovány na držitelském účtu vedeném CDCP, potom si Emitent vyhrazuje právo spolehnout se na oprávnění každé osoby, která eviduje Majitele Dluhopisů pro Dluhopisy, které jsou evidovány na držitelském účtu, který pro tuto osobu vede CDCP, v plném rozsahu zastupovat (přímo nebo nepřímo) Majitele Dluhopisů a vykonávat vůči Emitentovi na účet Majitele Dluhopisů všechny právní úkony (ať už jeho jménem nebo vlastním jménem) v souvislosti s Dluhopisy, jakoby tato osoba byla jejich majitelem. Pokud zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny nestanoví jinak, budou Emitent a Administrátor pokládat každého Majitele Dluhopisů za oprávněného majitele příslušných Dluhopisů ve všech ohledech a vyplácet mu platby v souladu s tímto Prospektem. Osoby, které budou Majiteli Dluhopisů a které nebudou z jakéhokoliv důvodu zapsány v evidenci CDCP, jsou povinny o této skutečnosti a o titulu nabytí Dluhopisů bez zbytečného odkladu informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny.

4.4.7 Společný zástupce Majitelů Dluhopisů

Emitent v souladu s § 5d Zákona o dluhopisech v Emisních podmínkách ustanoví společnost Privatbanka, a.s., za společného zástupce Majitelů Dluhopisů (Privatbanka, a.s. dále jako „**Agent pro zajištění**“), který je zároveň osobou pověřenou činností Agenta pro zajištění podle čl. 4.4.10 (*Agent pro zajištění*) ve vztahu k Dluhopisům.

Emitent nezřídil schůzi Majitelů Dluhopisů dle § 5a Zákona o dluhopisech.

Agent pro zajištění je, způsobem a v rozsahu výslovně vymezeném v Emisních podmínkách společným zástupcem Majitelů Dluhopisů pro:

- (i) zajištění pohledávek Majitelů Dluhopisů vůči Emitentovi vyplývajících z Dluhopisů prostřednictvím Zástavního práva;
- (ii) výkon práv spojených se Zástavním právem;
- (iii) inkaso plateb ve prospěch Majitelů Dluhopisů v souvislosti s výkonem Zástavního práva; a
- (iv) přihlášení v konkurzu nebo restrukturalizaci (nebo obdobném řízení podle cizího práva) Emitenta pohledávek Majitelů Dluhopisů z Dluhopisů a zastupování Majitelů Dluhopisů v takovém řízení.

Společný zástupce Majitelů Dluhopisů je dále nad rámec oprávnění uvedených v předcházejícím odstavci oprávněn a povinen:

- (i) uplatňovat jménem všech Majitelů Dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném Emisními podmínkami, Mezivěřitelskou smlouvou, Zástavní smlouvou a Prospektem;
- (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek, Mezivěřitelské smlouvy, Zástavní smlouvy a Prospektu Emitentem;
- (iii) provádět jménem všech Majitelů Dluhopisů další úkony a/nebo jinak chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu určeném Emisními podmínkami,

Mezivěřitelskou smlouvou, Zástavní smlouvou a Prospektem;

- (iv) informovat Majitele Dluhopisů o věcech zásadní povahy (například o neplnění Emisních podmínek, Mezivěřitelské smlouvy, Zástavní smlouvy a Prospektu Emitentem), a to způsobem určeným v Mezivěřitelské smlouvě.

V rozsahu, ve kterém uplatňuje Společný zástupce Majitelů Dluhopisů práva Majitelů Dluhopisů spojené s Dluhopisy, nemohou Majitelé Dluhopisů uplatňovat tato práva samostatně. Tím nejsou dotčena práva Majitelů Dluhopisů, která vyplývají z kogentních ustanovení Zákona o dluhopisech.

Při výkonu své funkce je Společný zástupce Majitelů Dluhopisů povinen jednat s náležitou péčí a v souladu se zájmy Majitelů Dluhopisů, které jsou mu nebo které mu musí být známy.

O riziku možného konfliktu zájmů Společného zástupce Majitelů Dluhopisů se zájmy Majitelů Dluhopisů v důsledku skutečnosti, že Společný zástupce Majitelů Dluhopisů je členem Skupiny Penta, jsou Majitelé Dluhopisů informováni v Prospektu. Emitent však nevnímá tuto skutečnost jako způsobující konflikt zájmů ve vztahu k Majitelům Dluhopisů, protože při výkonu své funkce je Společný zástupce Majitelů Dluhopisů, který je subjektem podléhajícím regulaci a dohledu na finančním trhu, povinen jednat s náležitou odbornou péčí v prospěch všech Majitelů Dluhopisů, a to podle Zákona o dluhopisech, Zákona o cenných papírech, Emisních podmínek, Prospektu i Mezivěřitelské smlouvy.

Funkce Společného zástupce Majitelů Dluhopisů zaniká:

- (i) splněním všech povinností vyplývajících z funkce Společného zástupce Majitelů Dluhopisů;
- (ii) odvoláním z funkce Společného zástupce Majitelů Dluhopisů;
- (iii) vzdáním se funkce Společného zástupce Majitelů Dluhopisů;
- (iv) zrušením funkce Společného zástupce Majitelů Dluhopisů;
- (v) zánikem právnické osoby Společného zástupce Majitelů Dluhopisů bez právního nástupce.

Po zániku funkce Společného zástupce Majitelů Dluhopisů se bude postupovat podle Zákona o dluhopisech.

Společný zástupce Majitelů Dluhopisů zodpovídá za škodu způsobenou porušením jeho povinností uvedených v Emisních podmínkách, Mezivěřitelské smlouvě, Zástavní smlouvě a Prospektu.

4.4.8 Rating

Emitentovi ani Dluhopisům nebyl udělen rating žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že pro účely této Emise bude rating udělen.

4.4.9 Status a zajištění závazků Emitenta

Závazky z Dluhopisů představují samostatné, přímé, všeobecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta zajištěné Zástavním právem (jak je uvedeno níže), které jsou navzájem rovnocenné (*pari passu*) a co do pořadí jejich uspokojení budou vždy postavené rovnocenně (*pari passu*) mezi sebou navzájem a přinejmenším rovnocenně (*pari passu*) vůči všem jiným současným a budoucím přímým, všeobecným, nezajištěným (resp. obdobně zajištěným, pro vyloučení pochybností včetně závazků zajištěných prostřednictvím ručitelského prohlášení), nepodmíněným a nepodřízeným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, o kterých jinak stanovují kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Majiteli dluhopisů stejně.

Zajištění Dluhopisů

Dluhopisy budou vydány jako zajištěné dluhopisy ve smyslu § 20b Zákona o dluhopisech, protože budou k Datu vydání Dluhopisů (datu emise) zajištěny zástavním právem v prvním pořadí (dále jen „**Zástavní právo**“) k veškerým pohledávkám Emitenta vůči společnosti Penta Real Estate Holding Limited, vyplývajícím z Úvěrové smlouvy. Pohledávky, které jsou předmětem Zástavního práva, vlastní (resp. po jejich vzniku bude vlastnit) a zakládá Emitent. Kromě Zástavního práva nebudou Dluhopisy zajištěny žádným jiným zajištěním. Jako nejvyšší hodnota jistiny, do které se pohledávky Majitelů Dluhopisů zajišťují, se určuje částka 225.000.000 CZK (slovem dvě stě dvacet pět milionů korun českých).

Zástavní právo je v souladu s § 20b odst. 3 Zákona o dluhopisech zřízeno podle právního řádu Slovenské republiky ve prospěch Majitelů Dluhopisů (jak je tento pojem definovaný v kapitole 4.4.6 (*Majitelé Dluhopisů*)) na základě Zástavní smlouvy uzavřené mezi Emitentem jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a jako společným a nerozdílným věřitelem s každým z Majitelů Dluhopisů na základě Emisních podmínek. Kopie Zástavní smlouvy bude po dobu trvání emise Dluhopisů k dispozici k nahlédnutí Majitelům Dluhopisů na požádání Majitelů Dluhopisů v předem dohodnutém termínu v běžné pracovní době v Určené provozovně Administrátora.

Při výkonu Zástavního práva Majitelé Dluhopisů budou moci (prostřednictvím Agentu pro zajištění) uspokojit své pohledávky z Dluhopisů ze zástavy – pohledávek, které jsou předmětem Zástavního práva, v souladu se zákonem, Emisními podmínkami, Zástavní smlouvou a tímto Prospektem, a to buď inkasováním (v případě všech zastavených pohledávek) nebo (v případě zastavených pohledávek vyplývajících z Úvěrové smlouvy) vymáháním zastavených pohledávek přímo od Penta Real Estate Holding Limited jako poddlužníka (v souladu s § 151mb odst. 3 Občanského zákoníku) nebo použitím výtěžku z prodeje takových zastavených pohledávek (v souladu s § 151m odst. 1 Občanského zákoníku). Tím není dotčeno právo Majitelů Dluhopisů domáhat se vůči Emitentovi uspokojení svých pohledávek z Dluhopisů jakýmkoliv jiným způsobem dovoleným podle příslušných právních předpisů.

Několik emisí dluhopisů Emitenta

Emitent zamýšlí popří Dluhopisech a Existujících dluhopisech v rámci běžného výkonu své podnikatelské činnosti vydat další emise budoucích dluhopisů, přičemž závazky Emitenta ze Všech dluhopisů vydaných a nesplacených v daném čase budou vždy vůči sobě navzájem postaveny rovnocenně (*pari passu*) a zároveň budou v pořadí uspokojení postavené přinejmenším rovnocenně (*pari passu*) i se všemi ostatními, současnými a i budoucími, nezajištěnými (resp. obdobně zajištěnými, pro vyloučení pochybností včetně závazků zajištěných prostřednictvím ručitelského prohlášení), nepodmíněnými a nepodřízenými závazky Emitenta (s výjimkou závazků, které jsou uspokojovány přednostně na základě zákona). Za účelem vytvoření rovnocenného postavení budou Všechny dluhopisy (včetně Dluhopisů) vždy vydány jako zajištěné dluhopisy ve smyslu § 20b Zákona o dluhopisech.

Vydávání jednotlivých emisí Všech dluhopisů však není zamýšleno jako nabídkový program ve smyslu § 8 písm. p) Zákona o cenných papírech.

Dluhopisy nejsou „krytými dluhopisy“

Dluhopisy nejsou cennými papíry zajištěnými (krytými) aktivy (*asset-backed securities*) ve smyslu článku 1 písm. a) Nařízení Komise v přenesené pravomoci o prospektu č. 2019/980, protože nepředstavují podíl na aktivech, včetně všech práv určených k zajištění jejich obsluhy nebo přijetí či včasného přijetí sum splatných z těchto aktiv jejich držiteli (odst. i) citovaného ustanovení) a nejsou ani cennými papíry zajištěnými aktivy, které mají podmínky plateb závislé na platbách vypočítaných na základě uvedených aktiv (odst. ii) citovaného ustanovení). Splacení Dluhopisů v termínu jejich splatnosti není podmíněno ani jinak závislé na splacení pohledávek Emitenta vůči společnosti PREHL vyplývajících z Úvěrové smlouvy, které (kromě jiných) jsou předmětem Zástavního práva zajišťujícího pohledávky Majitelů Dluhopisů; závazky Emitenta z Dluhopisů jsou samostatnými závazky Emitenta.

Dluhopisy nejsou ani krytými dluhopisy podle § 67 Zákona o bankách, protože Emitent není bankou, která je jediným typem právnické osoby oprávněné vydávat kryté dluhopisy podle § 20b odst. 2 Zákona o dluhopisech a § 67 odst. 1 Zákona o bankách a dále také proto, neboť jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy z nich vyplývající nejsou v žádném rozsahu kryty aktivy nebo jinými majetkovými hodnotami vyjmenovanými v krycím souboru podle § 68 odst. 1 Zákona o bankách. Závazky Emitenta z Dluhopisů jsou samostatnými závazky Emitenta.

Zákonná podřízenost

Bez ohledu na výše uvedené, podle Zákona o konkurzu jakýkoliv závazek Emitenta, jehož věřitelem je nebo kdykoliv po dobu jeho existence byla osoba, která je nebo kdykoliv předtím byla „spřízněnou osobou“ Emitenta podle § 9 Zákona o konkurzu („spřízněný závazek“), co může zahrnovat i závazek Emitenta vůči Agentovi pro zajištění, jako společnému a nerozdílnému věřiteli s každým z Majitelův dluhopisů, bude (1) v konkurzu na majetek Emitenta vedeném ve Slovenské republice automaticky a přímo ze zákona podřízený všem ostatním nepodřízeným závazkům Emitenta a takovýto spřízněný závazek nebude moci být splněn dříve než budou splněny všechny ostatní nepodřízené závazky Emitenta vůči jeho věřitelům, kteří si své pohledávky řádně přihlásili do konkurzu na majetek Emitenta a (2) v restrukturalizaci Emitenta nemůže být spřízněný závazek splněn ve stejném nebo větším rozsahu než jakýkoliv jiný nepodřízený závazek Emitenta vůči jeho věřitelům, kteří si své pohledávky řádně přihlásili v restrukturalizaci Emitenta.

Emitent jediným dlužníkem z Dluhopisů

Dluhopisy budou vydány výlučně Emitentem, který je jediným dlužníkem závazků z Dluhopisů. Žádná jiná osoba neposkytuje ohledně Dluhopisů žádné ručení ani jiné zajištění, které by umožňovalo Majitelům dluhopisů uplatňovat jakékoliv nároky z Dluhopisů vůči jiné osobě jako Emitent nebo vůči majetku jiné osoby jako Emitenta, s výjimkou v případě výkonu Zástavního práva, kdy se Majitelé Dluhopisů (prostřednictvím Agentu pro zajištění) mohou uspokojit nebo domáhat se uspokojení svých pohledávek z Dluhopisů ze zástavy – z pohledávek vůči společnosti PREHL z Úvěrové smlouvy, jako poddlužníkem z pohledávek, které jsou předmětem Zástavního práva, v souladu se zákonem, Emisními podmínkami, Zástavní smlouvou a tímto Prospektem.

4.4.10 Agent pro zajištění

Postavení Agentu pro zajištění

Ve snaze zlepšit postavení Majitelů Dluhopisů se Emitent rozhodl zajistit splacení Dluhopisů zřízením Zástavního práva pomocí institutu agenta pro zajištění, který je společným a nerozdílným věřitelem s každým z Majitelů Dluhopisů na základě Emisních podmínek a který je ustanoven jako agent pro zajištění v Emisních podmínkách, v souladu s § 20b odst. 4 Zákona o dluhopisech. Jako Agent pro zajištění byla v Emisních podmínkách ustanovena Privatbanka, a.s..

Každý Majitel Dluhopisu úpisem nebo koupí nebo jiným nabytím Dluhopisu vyjadřuje svůj souhlas s:

- (i) tím, že na účely zřízení, ochrany, uplatňování a výkonu Zástavního práva a jakýchkoliv jiných práv vyplývajících ze Zástavní smlouvy je Agent pro zajištění společným zástupcem Majitelů Dluhopisů ohledně zajištění Zástavním právem a společným a nerozdílným věřitelem každého peněžního závazku Emitenta z Dluhopisů vůči každému a kterémukoliv Majiteli Dluhopisu a že Agent pro zajištění má z tohoto důvodu své vlastní a nezávislé právo žádat Emitenta o plnění těchto závazků z Dluhopisů v době jejich splatnosti; každým splněním jakéhokoliv takového závazku z Dluhopisů Agentovi pro zajištění bude v tom stejném rozsahu splněn odpovídající závazek vůči příslušnému Majiteli Dluhopisů a naopak;
- (ii) s tím, že k výkonu zajištění Zástavním právem je oprávněn jen Agent pro zajištění

a v žádném případě ne jednotliví Majitelé Dluhopisů;

- (iii) tím, že bude vykonávat všechna svá práva a uplatňovat všechny své nároky na splacení závazků z Dluhopisů výkonem Zástavního práva (včetně uplatnění, přihlášení a vymáhání závazku Emitenta z Dluhopisů zajištěného Zástavním právem v konkurzním nebo jiném řízení) výlučně prostřednictvím Agentu pro zajištění
- (iv) tím, že každé právo uplatněné Agentem pro zajištění v souvislosti s výkonem Zástavního práva nebo jiného oprávnění podle Zástavní smlouvy se považuje za uplatněné Agentem pro zajištění jako věřitelem a jako zajištěným věřitelem, majícím v plném rozsahu prospěch ze Zástavního práva nebo jiného oprávnění na základě Zástavní smlouvy;
- (v) tím, že Agent pro zajištění rozdělí výtěžek z výkonu Zástavního práva v důsledku uplatnění a výkonu práv ze Zástavního práva nebo jiného oprávnění na základě Zástavní smlouvy v souladu s článkem 3.4 (*Částečné platby*) Mezivěřitelské smlouvy a po takovémto rozdělení nebude Agent pro zajištění povinen titulem § 515 Občanského zákoníku uhradit žádnému Majiteli Dluhopisů nic víc;
- (vi) s uzavřením Zástavní smlouvy a Mezivěřitelské smlouvy.

Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění v souvislosti s případným výkonem Zástavního práva ve prospěch Majitelů Dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními řízeními v souvislosti se Zástavním právem je upravený Mezivěřitelskou smlouvou. Vyhotovení Mezivěřitelské smlouvy je k dispozici k nahlédnutí na požádání Majitelů Dluhopisů v předem dohodnutém termínu v běžné pracovní době v Určené provozovně Administrátora.

Při plnění funkce Agentu pro zajištění je Agent pro zajištění povinen postupovat s náležitou odbornou péčí a v zájmu všech Majitelů Dluhopisů. Agent pro zajištění má jen ta práva a povinnosti, která vyplývají z Emisních podmínek, Mezivěřitelské smlouvy, Zástavní smlouvy, Mandátní smlouvy a z Prospektu.

Práva a povinnosti Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění, jako společný a nerozdílný věřitel s každým z Majitelů Dluhopisů na základě Emisních podmínek, je oprávněn a povinen požadovat od Emitenta ve prospěch Majitelů Dluhopisů uhrazení jakékoliv částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoliv Majiteli Dluhopisů ohledně závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů.

Agent pro zajištění je dále oprávněn a povinen vykonávat všechna práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva, která vyplývají ze zajišťovací dokumentace týkající se Zástavního práva, v souladu s Emisními podmínkami, Mezivěřitelskou smlouvou, Zástavní smlouvou, Mandátní smlouvou a s Prospektem.

Pokud v Emisních podmínkách nebo v Prospektu není stanoveno jinak, Agent pro zajištění je povinen poukázat jakoukoliv platbu přijatou pro Majitele Dluhopisů do 5 (pěti) pracovních dnů na účet Administrátora za účelem výplaty dlužných částek Majitelům Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami a s Prospektem. Agent pro zajištění není povinen platit úrok z jakýchkoliv peněžních částek, které má v držbě pro Majitele Dluhopisů.

Ukončení funkce Agentu pro zajištění

Pokud Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce, vzdá se funkce Agentu pro zajištění, nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost (z důvodu odnětí příslušných podnikatelských oprávnění, konkurzního řízení apod.) či v případě hrubého porušení povinnosti při výkonu funkce Agentu pro zajištění ze strany Agentu pro zajištění, Emitent bez zbytečného odkladu pověří výkonem funkce Agentu pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy jinou osobu s oprávněním obchodníka s cennými papíry, který může na základě povolení vydaného příslušným orgánem vykonávat funkci a služby

poskytované agentem pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy (dále jen „**Nový agent pro zajištění**“). Tato změna se však nesmí týkat postavení nebo zájmů Majitelů Dluhopisů. Za tímto účelem potom Emitent bez meškání uzavře s Novým agentem pro zajištění novou zajišťovací dokumentaci, která se bude ve všech podstatných ohledech shodovat s původní zajišťovací dokumentací a současný Agent pro zajištění je povinen poskytnout v souvislosti s výměnou Agentu pro zajištění všechnu součinnost. V případě jiného předčasného ukončení výkonu funkce Agentu pro zajištění podle Mezivěřitelské smlouvy nenabyde případné ukončení výkonu funkce Agentu pro zajištění účinnosti, pokud nebude ustanoven Nový agent pro zajištění ve vztahu k Dluhopisům, který v celém rozsahu převezme práva a povinnosti dosavadního Agentu pro zajištění vyplývající pro něho z Mezivěřitelské smlouvy, Zástavní smlouvy, Emisních podmínek, Mandátní smlouvy a z Prospektu, včetně uzavření nové Zástavní smlouvy tak, aby nejpozději k okamžiku změny v osobě Agentu pro zajištění bylo Zástavní právo platně zřízené ve prospěch Nového agentu pro zajištění. Výměnu agenta pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu oznámí Majitelům Dluhopisů v souladu s kapitolou 4.4.23 níže.

Po výměně Agentu pro zajištění z jakýchkoliv důvodů podle Emisních podmínek a Prospektu se bude Nový agent pro zajištění nadále považovat v plném rozsahu pro účely definice Agentu pro zajištění a Emisních podmínek a Prospektu za „Agentu pro zajištění“.

4.4.11 Zřízení zajištění

Emitent s Agentem pro zajištění uzavře Zástavní smlouvu a zřídí Zástavní právo k pohledávkám Emitenta z Úvěrové smlouvy v první řadě rozhodující o uspokojení nebo s obdobným právem priority oproti jakýmkoliv jiným zástavním věřitelům a/nebo osobám na jméno Agentu pro zajištění a zajistil jeho vznik (registrací v Notářském centrálním rejstříku zástav (ekvivalent slovenského „registra záložných práv“ – pozn. překl.) a nabytí účinnosti vůči společnosti PREHL jako poddlužníkovi (písemným oznámením poddlužníkovi) před Datem vydání Dluhopisů (datum emise). Emitent Zástavní právo řádně udržuje a bude udržovat v celém rozsahu až do okamžiku splacení všech Emitentových závazků vyplývajících z Dluhopisů.

Agent pro zajištění neodpovídá Majitelům Dluhopisů za to, že Zástavní právo platně nevzniklo či nenabylo účinnosti nebo, že uskutečnil nebo neuskutečnil jakékoliv jednání v souvislosti se Zástavní smlouvou, ledaže k uvedenému došlo v důsledku hrubé nedbalosti nebo úmyslného protiprávního jednání Agentu pro zajištění.

4.4.12 Vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění, jako společný a nerozdílný věřitel s každým z Majitelů Dluhopisů na základě Emisních podmínek, je oprávněn ve prospěch Majitelů Dluhopisů požadovat od Emitenta uhrazení jakýchkoliv dlužné částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoliv Majiteli Dluhopisů ohledně závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, včetně jejich vymáhání prostřednictvím výkonu Zástavního práva (které je zřízeno jen na jméno Agentu pro zajištění). Z tohoto důvodu jsou všichni Majitelé Dluhopisů povinni vykonávat svá práva z Dluhopisů, která by mohla jakkoliv ohrozit existenci nebo kvalitu Zástavního práva (včetně individuálního uplatnění, vymáhání a uspokojení jakékoliv peněžní pohledávky z Dluhopisů vůči Emitentovi výkonem Zástavního práva), jen v součinnosti s Agentem pro zajištění a jeho prostřednictvím.

4.4.13 Postup Agentu pro zajištění při výkonu Zástavního práva

Poté, kdy jakákoliv pohledávka zajištěná Zástavním právem není splacena (úplně nebo z části) v době její splatnosti, Zástavní právo se stane vykonatelným a Agent pro zajištění může začít výkon Zástavního práva za podmínek stanovených v Zástavní smlouvě některým z následujících způsobů: (i) inkasováním zastavených pohledávek a použitím inkasovaných částek; (ii) přímým prodejem zastavených pohledávek; (iii) prodejem zastavených pohledávek formou obchodní veřejné soutěže podle § 281 a násl. Obchodního zákoníku; nebo (iv) prodejem zastavených pohledávek na dobrovolné dražbě podle zákona č. 527/2002 Z. z. v platném znění.

Agent pro zajištění má právo převzít všechny výtěžek z prodeje zastavených pohledávek

nebo z jiného způsobu výkonu Zástavního práva povoleného Zástavní smlouvou a použít ho na uhrazení všech v tom okamžiku splatných zajištěných pohledávek v následujícím pořadí:

- (i) za prvé, na uhrazení všech nákladů a výdajů Agentu pro zajištění (zejména odměn právním a jiným odborným poradcům), poplatků a daní (včetně DPH) vynaložených Agentem pro zajištění v souvislosti s výkonem Zástavního práva; a
- (ii) za druhé, v pořadí určeném podle článku 3.4 (*Částečné platby*) Mezivěřitelské smlouvy,

příčemž pokud po použití výtěžku podle odstavců (i) a (ii) výše zůstane jakýkoliv přebytek, se kterým Agent pro zajištění není podle platných právních předpisů povinen naložit jinak, je Agent pro zajištění povinen (při dodržení § 151ma Občanského zákoníku) tento přebytek vydat Emitentovi bez zbytečného odkladu po použití výtěžku podle odstavců (i) a (ii) výše.

Nejpozději do 30. dne po dokončení prodeje zastavených pohledávek Agent pro zajištění poskytne Emitentovi písemnou zprávu, která bude obsahovat jednotlivé kroky procesu prodeje, údaje o výtěžku z prodeje, údaje o nákladech, které vznikly v souvislosti s výkonem Zástavního práva a údaje o rozdělení výtěžku z prodeje.

4.4.14 Prohlášení a závazek Emitenta

Emitent prohlašuje, že dluží Jmenovitou hodnotu Dluhopisů Majitelům Dluhopisů a zavazuje se jim splatit Jmenovitou hodnotu Dluhopisů a vyplácet výnosy z Dluhopisů v souladu s tímto Prospektem.

4.4.15 Negativní závazky

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých platebních závazků vyplývajících z Dluhopisů vydaných a doposud nesplacených v souladu s tímto Prospektem k svému majetku nezřídí ani neumožní zřízení žádného zajištění jakýchkoliv svých závazků zástavním nebo jinými obdobnými právy třetích osob, které by omezily práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmem, pokud nejpozději současně se zřízením takových zástavních práv nebo jiných obdobných práv třetích osob nezajistí, aby jeho závazky vyplývající z Dluhopisů byly zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými závazky. Toto omezení se však nevztahuje na:

- (i) Zástavní právo zřízené Zástavní smlouvou;
- (ii) jakákoliv zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob, jaká se obvykle poskytují v rámci podnikatelské činnosti vykonávané Emitentem zejména s ohledem na budoucí emise dluhopisů Emitentem, které mohou být ze strany Emitenta zajištěné obdobně a/nebo v obdobném rozsahu jako Dluhopisy, nebo zřízené v souvislosti s obvyklými bankovními operacemi Emitenta; nebo
- (iii) jakákoliv zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob (existující nebo budoucí) vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta existujících k Datu vydání Dluhopisů nebo které se týkají majetku nebo aktiv Emitenta, která jsou založena nebo použita jako jistota v okamžiku vyhotovení Prospektu; nebo
- (iv) jakákoliv zástavní nebo jiná obdobná práva, která vážnou na obchodním majetku Emitenta v době jeho nabytí, nebo za účelem zajištění závazků Emitenta vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením takového majetku nebo aktiv nebo jejich částí (kromě jiného v souvislosti s nabytím nových majetkových účastí na jiných osobách), nebo
- (v) jakákoliv zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob, vyplývající ze zákona nebo vzniklá na základě soudního nebo jiného úředního rozhodnutí.

Pro účely tohoto Prospektu znamenají „Závazky“ závazky Emitenta zaplatit jakékoliv dlužné částky a dále ručitelství závazky Emitenta převzaté za závazky třetích osob zaplatit jakékoliv dlužné částky. Pro účely této definice Závazků znamenají „ručitelství závazky“ závazky Emitenta převzaté za závazky třetích osob ve formě ručitelství prohlášení, přistoupení k závazku nebo jiné formy ručení, či převzetí společného a nerozdílného závazku.

4.4.16 Zákaz započtení

Emitent se zavazuje, že zabezpečí, aby Úvěrová smlouva obsahovala ustanovení vylučující jakékoliv započtení pohledávek Emitenta z Úvěrové smlouvy vůči jakýmkoliv pohledávkám, které by společnost PREHL, nebo jakákoliv jiná osoba v postavení dlužníka z Úvěrové smlouvy mohla mít vůči Emitentovi, a bez ohledu na platnost a/nebo vymahatelnost takového smluvního ujednání se Emitent zavazuje nevykonat žádné kroky směřující k takovému započtení.

4.4.17 Výnos Dluhopisů

Výnos je určený pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,25 % p.a. z Jmenovité hodnoty Dluhopisu. Výnos se vypočítá jako součin (i) Jmenovité hodnoty Dluhopisu; (ii) pevné úrokové sazby podle předcházející věty a (iii) podílu počtu dní aktuálního období a počtu dní aktuálního roku („Act/Act“ podle pravidla ICMA č. 251), přičemž:

1. počtem dní aktuálního období se rozumí skutečný počet dní příslušného (aktuálního) období mezi aktuálním Dnem výplaty výnosu Dluhopisů a bezprostředně předcházejícím Dnem výplaty výnosu Dluhopisů, případně (pokud takový termín není) datem emise;

2. aktuálním rokem se rozumí období od data emise do dne prvního výročí data emise (včetně) a každé další období ode dne následujícího po posledním dni předcházejícího období do prvního výročí posledního dne předcházejícího období (včetně), podle toho, do kterého z těchto období spadá příslušný Den výplaty výnosu Dluhopisů; a

3. počtem dní aktuálního roku se rozumí součin počtu dní aktuálního období a počtu Dnů výplaty výnosu Dluhopisů za aktuální rok, tj. báze pro výpočet výnosu je Act/Act podle pravidla ICMA č. 251.

Výnosy z Dluhopisů budou vypláceny v následujících termínech: 15.09.2023, 15.12.2023, 15.03.2024, 15.06.2024, 15.12.2024, 15.06.2025, 15.12.2025 a 15.06.2026 (každý z těchto dnů dále jako „**Den výplaty výnosu**“). První výplata výnosu se uskuteční dne 15.09.2023. Pokud připadne termín výplaty výnosu Dluhopisů na den, který není Pracovním dnem, za termín výplaty výnosu Dluhopisů se považuje nejbližší následující Pracovní den, přičemž Majitel Dluhopisu nemá nárok na úrok nebo jakékoliv jiné plnění za takový odklad termínu výplaty výnosu Dluhopisů.

4.4.18 Splatnost Dluhopisů

(i) *Konečné splacení*

Jmenovitá hodnota všech Dluhopisů bude splatná jednorázově dne 15.06.2026 (dále jen „**Den splatnosti Dluhopisů**“), a to v souladu s kapitolou 4.4.19 (*Způsob, termíny a místo splacení Dluhopisů*) Prospektu.

(ii) *Možnost předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta*

Emitent si vyhrazuje možnost předčasného splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (dále jako „**Předčasné splacení**“) za následujících podmínek:

- (1) k předčasnému splacení může dojít jen v některém z následujících dnů: 15.06.2024, 15.12.2024, 15.06.2025 a 15.12.2025 (každý z těchto dnů dále jako „**Den určený k předčasnému splacení**“);
- (2) uplatnění svého práva na Předčasné splacení Emitent oznámí

prostřednictvím periodického tisku s celostátní působností uveřejňujícím burzovní zprávy;

- (3) termín Předčasného splacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů nastane:
- (A) v Den určený k předčasnému splacení, který Emitent určí v oznámení podle bodu (2) výše, pokud takový den (I) je Dnem určeným k předčasnému splacení podle bodu (1) a zároveň (II) nenastane dříve než 14 dní po uveřejnění oznámení podle bodu (2) výše; nebo
 - (B) v takový nejbližší Den určený k předčasnému splacení následující po uveřejnění oznámení podle bodu (2), který nenastane dříve než 14 dní po uveřejnění takového oznámení, pokud Emitent v takovém oznámení neurčí žádný den Předčasného splacení Jmenovité hodnoty dluhopisů.

(dále jako „**Termín předčasné splatnosti**“); tím není dotčen bod (5) níže;

- (4) v případech, na které se nevztahuje bod (3) písm. (A) nebo (B), platí, že k uplatnění práva na Předčasné splacení Emitentem nedošlo;
- (5) pokud Termín předčasné splatnosti určený podle bodu (3) výše případně na den, který není Pracovním dnem, za Termín předčasné splatnosti se považuje nejbližší následující Pracovní den, přičemž Majitel Dluhopisu nemá nárok na úrok nebo jakékoliv jiné plnění za takový odklad Termínu předčasné splatnosti;
- (6) v případě, že Emitent využije možnost Předčasného splacení, v Termínu předčasné splatnosti vyplatí Jmenovitou hodnotu Dluhopisů a poměrnou část výnosu z Dluhopisů určenou způsobem podle čl. 4.4.17 (Výnos Dluhopisů).
- (7) Dluhopisy se po jejich Předčasném splacení nebudou dále úročit.

(iii) *Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Majitelů Dluhopisů*

Majitelé Dluhopisů nejsou oprávněni žádat předčasné splacení Dluhopisů před Dnem splatnosti Dluhopisů. Emitent se nezavazuje Majitelům Dluhopisů, že na jejich požádání splatí Jmenovitou hodnotu Dluhopisů ani jakoukoliv její část před Dnem splatnosti Dluhopisů.

(iv) *Povinné předčasné splacení Dluhopisů z důvodu započtení pohledávek*

V případě, že pohledávky Emitenta z Úvěrové smlouvy zaniknou v důsledku započtení, a to bez ohledu na skutečnost, zda k takovému započtení dojde v rozporu se zákazem jejich započtení obsaženým v Úvěrové smlouvě a/nebo bez přičinění nebo souhlasu Emitenta (dále jen „**Výskyt zápočtu**“), všechny nesplacené Dluhopisy existující ke dni Výskytu zápočtu spolu s případnou poměrnou částí úrokových výnosů z těchto Dluhopisů akruálních ke dni Výskytu zápočtu se stávají splatnými ve lhůtě 10 Pracovních dní ode dne Výskytu zápočtu (dále jako „**Povinné předčasné splacení z důvodu započtení pohledávek**“).

4.4.19 Způsob, termíny a místo splacení Dluhopisů

(i) *Měna*

Emitent se zavazuje vyplácet výnosy z Dluhopisů a splatit Jmenovitou hodnotu Dluhopisů v měně koruna česká. Všechny platby související s Dluhopisy budou vypláceny a Majitelům Dluhopisů za podmínek stanovených tímto Prospektem v souladu s daňovými a jinými příslušnými právními předpisy Slovenské republiky platnými a účinnými v době provedení příslušné platby. Všechny odkazy na

„CZK“ nebo „koruna česká“ v Prospektu jsou odkazy na zákonnou měnu České republiky.

(ii) *Den výplaty*

Splacení Dluhopisů bude realizováno k datu uvedeném v tomto Prospektu (tj. v Den splatnosti Dluhopisů každý z těchto dní také jako „**Den výplaty**“) v souladu s tímto Prospektem, a to prostřednictvím Administrátora, v Určené provozovně (platební místo). Pokud případně Den výplaty na jiný než Pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující Pracovní den bez toho, aby byl povinen platit úrok z prodlení nebo jiné dodatečné částky za takový časový odklad. Pro účely tohoto Prospektu se za Pracovní den považuje jakýkoliv kalendářní den (kromě soboty a neděle), kdy jsou banky ve Slovenské republice a CDCP běžně otevřeny pro veřejnost a kdy jsou vypořádávány mezibankovní obchody v euru (dále jen „**Pracovní den**“).

(iii) *Určení práva na výplaty související s Dluhopisy*

Datum ex-kupónů je stanoven na:

31.08.2023	(k termínu výplaty výnosu 15.09.2023),
01.12.2023	(k termínu výplaty výnosu 15.12.2023),
01.03.2024	(k termínu výplaty výnosu 15.03.2024),
03.06.2024	(k termínu výplaty výnosu 15.06.2024),
02.12.2024	(k termínu výplaty výnosu 15.12.2024),
02.06.2025	(k termínu výplaty výnosu 15.06.2025),
01.12.2025	(k termínu výplaty výnosu 15.12.2025),
01.06.2026	(k termínu výplaty výnosu 15.06.2026),

(dále „**Datum ex-kupón**“).

Datum ex-jistina je stanoven na 01.06.2026 (dále „**Datum ex-jistina**“).

Výnosy z Dluhopisů a Jmenovitá hodnota Dluhopisů budou vypláceny osobám, které budou prokazatelně Majiteli Dluhopisů podle aktuální evidence Dluhopisů vedené CDCP nebo členem CDCP nebo osobou, která eviduje Majitele Dluhopisů pro Dluhopisy, které jsou evidovány na držitelském účtu, který pro tuto osobu vede CDCP ke konci pracovní doby CDCP v příslušný Rozhodný den (jako je definován níže) (dále jen „**Oprávněná osoba**“). Rozhodný den pro účely splacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo výplaty výnosů z Dluhopisů znamená jeden Pracovní den bezprostředně předcházející:

1. příslušnému Datu ex-kupón v případě výplaty výnosu Dluhopisu a/nebo
2. příslušnému Datu ex-jistina v případě splacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů,

(dále jen „**Rozhodný den**“).

Pro účely určení příjemce výnosu nebo Jmenovité hodnoty Dluhopisů nebude Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů uskutečněných počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni až do příslušného Dne výplaty. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni až do příslušného Dne výplaty, přičemž na vyzvu Administrátora je Majitel Dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost.

(iv) *Uskutečňování plateb*

Administrátor bude provádět výplatu Dluhopisů Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet uvedený v Objednávce nebo podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba oznámí Administrátorovi pro

Administrátora věrohodným způsobem nejpozději pět Pracovních dní před Dnem výplaty. Instrukce bude mít formu podepsané písemné žádosti, která bude obsahovat dostatečné údaje o účtu Oprávněné osoby umožňující Administrátorovi platbu provést. V případě právnických osob bude instrukce doplněna o originál nebo kopii platného výpisu z obchodního rejstříku nebo jiného obdobného rejstříku, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, přičemž správnost údajů v tomto výpisu z obchodního rejstříku nebo z obdobného rejstříku ověří zaměstnanec Administrátora ke Dni výplaty (taková instrukce spolu s výpisem z obchodního rejstříku nebo jiného obdobného rejstříku (pokud je relevantní) a případnými ostatními příslušnými přílohami dále jen „**Instrukce**“). Instrukce musí být s obsahem a ve formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen taktéž nejpozději pět Pracovních dní před Dnem výplaty. V tomto ohledu bude Administrátor především oprávněn požadovat (1) předložení plné moci v případě, pokud za Oprávněnou osobu bude jednat zástupce, a (2) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojímu zdanění (které je Slovenská republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její neoddělitelnou součástí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Administrátor může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily podle Haagské dohody o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Administrátor může dále žádat, aby všechny dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly dodány s úředním překladem do slovenského jazyka. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku a je Administrátorovi oznámena v souladu s tímto odstavcem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto odstavce, je považována za řádnou.

Závazek vyplatit jakýkoliv výnos z Dluhopisu nebo splatit Jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku.

Emitent ani Administrátor nejsou odpovědni za zpoždění výplaty jakékoliv dlužné částky způsobené tím, že (1) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované od něj v tomto článku, (2) takováto Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé nebo (3) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoliv doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

(v) *Změna způsobu a místa uskutečňování plateb*

Emitent společně s Administrátorem je oprávněn rozhodnout o změně místa provádění výplat (platebního místa), přičemž taková změna nesmí způsobit Majitelům Dluhopisů újmu. Toto rozhodnutí bude Majitelům Dluhopisů oznámeno formou zveřejnění dodatku k Prospektu, a to stejným způsobem jako byl zveřejněn Prospekt. Investoři, kteří přijali nabídku na nákup nebo úpis cenných papírů před zveřejněním dodatku k Prospektu, mají právo odstoupit od přijetí této nabídky, a to do dvou Pracovních dní po zveřejnění dodatku k Prospektu.

4.4.20 Promlčení

Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím 10 let ode dne jejich splatnosti.

4.4.21 Určená provozovna, Administrátor, Agent pro výpočty

(i) *Určená provozovna*

Pokud nedojde ke změně v souladu s kapitolou 4.4.22 (*Změny a vzdání se nároků*) Prospektu, je Administrátorem Privatbanka, a.s., se sídlem Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 31 634 419, zapsaná v Obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl Sa, vložka č. 3714/B (dále jen „**Privatbanka, a.s.**“) a určená provozovna a výplatní místo Administrátora (dále jen „**Určená provozovna**“) jsou na následující adrese:

Privatbanka, a.s.
Einsteinova 25
Bratislava 851 01
Slovenská republika

(ii) *Administrátor*

Činnost administrátora spojenou se splacením Dluhopisů bude zajišťovat pro Emitenta společnost Privatbanka, a.s., na základě Mandátní smlouvy.

Emitent je oprávněn rozhodnout o tom, že pověří výkonem služeb administrátora spojených se splacením Dluhopisů jinou nebo další osobu s příslušným oprávněním na výkon takovéto činnosti (Privatbanka, a.s. v tomto postavení nebo taková jiná osoba dále jen „**Administrátor**“). Toto rozhodnutí bude Majitelům Dluhopisů oznámeno formou zveřejnění dodatku k Prospektu, a to stejným způsobem jako byl zveřejněn Prospekt. Investoři, kteří přijali nabídku na nákup nebo úpis cenných papírů před zveřejněním dodatku k Prospektu, mají právo odstoupit od přijetí této nabídky, a to do dvou Pracovních dní po zveřejnění dodatku k Prospektu. Stejnopis Mandátní smlouvy bude k dispozici k nahlédnutí Majitelům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně Administrátora, jaká je uvedena výše. Majitelům Dluhopisů se doporučuje, aby se s Mandátní smlouvou obeznámili, protože je důležitá kromě jiného i pro faktický průběh výplat Majitelům Dluhopisů.

Emitent je oprávněn rozhodnout o jmenování jiného nebo dalšího Administrátora a o určení jiné nebo další Určené provozovny Administrátora. Toto rozhodnutí bude Majitelům Dluhopisů oznámeno formou zveřejnění dodatku k Prospektu, a to stejným způsobem jako byl zveřejněn Prospekt. Investoři, kteří přijali nabídku na nákup nebo úpis cenných papírů před zveřejněním dodatku k Prospektu, mají právo odstoupit od přijetí této nabídky, a to do dvou Pracovních dnů po zveřejnění dodatku k Prospektu.

Změny předpokládané výše nesmí způsobit Majitelům Dluhopisů podstatnou újmu.

(iii) *Vztah Administrátora a Majitelů Dluhopisů*

Administrátor jedná v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jako zástupce Emitenta a jeho právní vztah k Majitelům Dluhopisů vyplývá jen ze Smlouvy s administrátorem.

(iv) *Agent pro výpočty, další a jiný Agent pro výpočty*

Činnost agenta pro výpočty ve vztahu k Dluhopisům bude pro Emitenta vykonávat Privatbanka, a.s. Emitent může pověřit výkonem služeb agenta v souvislosti s prováděním výpočtů týkajících se Dluhopisů na základě dodatku k tomuto Prospektu jinou nebo další osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (Privatbanka, a.s. nebo taková jiná osoba dále jen „**Agent pro výpočty**“).

Emitent je oprávněn rozhodnout o jmenování jiného nebo dalšího Agentu pro

výpočty. Tato změna však nesmí způsobit Majitelům Dluhopisů podstatnou újmu. Toto rozhodnutí bude Majitelům Dluhopisů oznámeno formou zveřejnění dodatku k Prospektu, a to stejným způsobem jako byl zveřejněn Prospekt. Investoři, kteří přijali nabídku na nákup nebo úpis cenných papírů před zveřejněním dodatku k Prospektu, mají právo odstoupit od přijetí této nabídky, a to do dvou Pracovních dnů po zveřejnění dodatku k Prospektu

(v) *Vztah Agentu pro výpočty a Majitelů Dluhopisů*

Agent pro výpočty jedná v souvislosti s plněním povinností Agentu pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Majiteli Dluhopisů.

4.4.22 Změny a vzdání se nároků

Emitent a Administrátor se mohou bez souhlasu Majitelů Dluhopisů dohodnout na (A) jakékoliv změně kteréhokoliv ustanovení Mandátní smlouvy, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, nebo je uskutečněna za účelem opravy zřejmého omylu nebo vyžadována platnou právní úpravou a (B) jakékoliv jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoliv porušení některého z ustanovení Mandátní smlouvy, které podle rozumného názoru Emitenta a Administrátora nezpůsobí Majitelům Dluhopisů újmu.

4.4.23 Oznámení

Jakákoliv oznámení Majitelům Dluhopisů podle tohoto Prospektu budou platná, pokud budou uveřejněna v slovenském jazyce v periodickém tisku s celostátní působností uveřejňujícím burzovní zprávy a na webových stránkách Hlavního manažera www.privatbanka.sk. Pokud stanoví kogentní právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle tohoto Prospektu jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné jeho uveřejněním způsobem předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno několika způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění. Informace a změny, pro které se vyžaduje vyhotovení dodatku k Prospektu, budou zveřejněny stejným způsobem jako Prospekt.

Jakékoliv oznámení Emitentovi ve smyslu tohoto Prospektu bude řádně vykonáno, pokud bude doručeno na následující adresu:

Privatbanka, a.s.
Einsteinova 25
Bratislava 851 01
Slovenská republika

nebo na jakoukoliv jinou adresu, která bude Majitelům Dluhopisů oznámena způsobem uvedeným v předcházejícím odstavci této kapitoly.

4.4.24 Rozhodné právo, jazyk, spory

Dluhopisy budou vydány v souladu se Zákonem o dluhopisech a Majitelé Dluhopisů mají práva a povinnosti vyplývající z tohoto zákona, z tohoto Prospektu a ze Zákona o cenných papírech, přičemž postup jejich výkonu vyplývá z příslušných právních předpisů a tohoto Prospektu. Jakákoliv práva a závazky vyplývající z Dluhopisů a tohoto Prospektu se budou spravovat, interpretovat a vykládat v souladu s právním řádem Slovenské republiky. Tento Prospekt byl vypracován v slovenském jazyce a může být přeložen do anglického a/nebo jiných jazyků. V případě jakýchkoliv rozporů mezi různými jazykovými verzemi bude rozhodující slovenská jazyková verze. Jakékoliv případné spory mezi Emitentem a Majiteli Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, tohoto Prospektu nebo s nimi souvisejícími budou řešeny soudy Slovenské republiky.

4.4.25 Omezení týkající se šíření Prospektu a prodeje Dluhopisů

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých

zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o uznání tohoto Prospektu v žádném jiném státě. Dluhopisy nejsou kótované, registrované, povolené ani schválené jakýmkoliv správním či jiným orgánem jakékoliv jurisdikce s výjimkou NBS a s výjimkou požadání NBS o notifikaci schválení Prospektu ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou nabídky na území Slovenské republiky a dále s výjimkou případů, kdy taková nabídka splní všechny podmínky stanovené pro takovou nabídku a/nebo osobu, která takovou nabídku uskutečňuje, příslušnými právními předpisy státu, ve kterém je taková nabídka uskutečňována.

Osoby, kterým se dostane tento Prospekt do rukou, jsou povinny se seznámit se všemi výše uvedenými omezeními, které se na ně mohou vztahovat, a takovát omezení dodržovat. Tento Prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku na prodej, ani výzvu na zadávání nabídek k investování do Dluhopisů v jakékoliv jurisdikci.

U každé osoby, která nabyde Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (A) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů, které se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (B) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále nepředá Dluhopisy bez toho, aby byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují a že (C) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

4.4.26 Zdanění a devizová regulace ve Slovenské republice

(i) *Zdanění výnosů z Dluhopisů*

Výnos Dluhopisu bude zdaněn ve smyslu platných právních předpisů v době vyplacení výnosů. Tam, kde to bude vyžadovat právo Slovenské republiky účinné v době výplaty výnosu, budou z plateb Majitelům Dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen provést další platby Majitelům Dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků.

(ii) *Devizová regulace ve Slovenské republice*

Vydávání a nabývání Dluhopisů není ve Slovenské republice předmětem devizové regulace. V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investici uzavřená mezi Slovenskou republikou a zemí, jejímž rezidentem je příjemce platby, nestanoví jinak, resp. nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští Majitelé Dluhopisů za splnění určitých předpokladů nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za slovenskou měnu (euro) bez devizových omezení a transferovat tak výnos z Dluhopisů, případně splacenou Jmenovitou hodnotu Dluhopisů ze Slovenské republiky v cizí měně.

4.5 **Podmínky nabídky**

4.5.1 Nabídka a upisování Dluhopisů – primární prodej

Dluhopisy budou vydávány na základě Emisních podmínek zveřejněných spolu s Prospektem na webových stránkách Privatbanky, a.s. www.privatbanka.sk, jako hlavního manažera Emise (v tomto postavení dále jako „**Hlavní manažer**“).

Předpokládaný objem emise Dluhopisů (tj. nejvyšší částka Jmenovitých hodnot Dluhopisů) bude nabízen ve Slovenské republice úpisu investorem na základě veřejné nabídky cenných papírů ve smyslu Nařízení o prospektu, a to počínaje dnem 15.06.2023 a konče dnem 15.05.2024. Nabídka není rozdělena na části. Činnosti spojené s vydáním a úpisem Dluhopisů bude zajišťovat Hlavní manažer. Podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem. Investoři budou uspokojováni podle času zadání svých objednávek, přičemž po naplnění celkového objemu Emise už nebudou žádné další objednávky akceptovány ani uspokojeny. Po úpisu a připsání Dluhopisů na účty Majitelů Dluhopisů bude Majitelům Dluhopisů zasláno

potvrzení o úpisu Dluhopisů. Výsledky veřejné nabídky budou uveřejněny na veřejně dostupném místě v Určené provozovně podle kapitoly 4.4.21(i) Prospektu v den následující po uplynutí lhůty na vydávání Dluhopisů nebo po úpisu celé jmenovité hodnoty Emise (podle toho, co nastane dříve).

Primární prodej (úpis) Dluhopisů potrvá ode dne 15.06.2023 do dne 15.05.2024. Datem začátku vydávání Dluhopisů (tj. začátku připisování Dluhopisů na majetkové účty vedené CDCP nebo členem CDCP nebo na účty Majitelů Dluhopisů evidované osobou, které CDCP vede držitelský účet, pokud jsou tyto Dluhopisy evidované na tomto držitelském účtu) a zároveň i datem vydání Dluhopisů (datem emise) bude 15.06.2023 (dále jako „Datum vydání Dluhopisů“). Emise bude vydávána průběžně, přičemž předpokládána lhůta vydávání Dluhopisů (tj. připisování na účty majitelů) skončí nejpozději 10 Pracovních dnů po uplynutí lhůty na upisování Dluhopisů nebo 10 Pracovních dnů po úpisu nejvyšší částky Jmenovitých hodnot Dluhopisů (podle toho, co nastane dříve). Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy i v menším objemu, než je nejvyšší částka jmenovitých hodnot Dluhopisů, přičemž Emise se bude i v takovém případě považovat za úspěšnou.

Investor může projevít zájem upsat Dluhopisy jen tak, že Hlavnímu manažerovi doručí osobně, poštou, emailem nebo faxem správně a úplně vyplněný formulář Objednávky.

Dluhopisy budou vydány těm investorům (prvonabyvatelům), kteří po dohodě s Hlavním manažerem zaplatili, resp. zaplatí Závazek z úpisu na účet ke dni, který stanoví Emitent. Emitent stanovil minimální investici na jednoho prvonabyvatele ve výši 500.000 CZK.

Zaplacením se rozumí připsání částky alespoň ve výši Závazku z úpisu na účet, který určí Emitent. V případě, že investor uhradil částku ve výši převyšující Závazek z úpisu, Hlavní manažer na tuto skutečnost investora upozorní a následně na základě příslušné žádosti investora tento rozdíl investorovi poukáže na účet, který investor uvedl ve své žádosti.

Emitent na základě zaplacení Závazku z úpisu investorem zajistí připsání odpovídajícího množství Dluhopisů na majetkový účet investora vedený v CDCP, resp. u člena CDCP. Emitent nevydá Dluhopisy nad stanovenou nejvyšší částku Jmenovitých hodnot Dluhopisů. Emitent nestanovil možnost využití předkupního práva, ani způsob nakládání s nevykonanými právy úpisu. Stejně tak není možné převést práva, která vyplývají z upisování Dluhopisů na jiné osoby. Emitentem nebyla stanovená minimální výše úspěšnosti Emise.

Dluhopisy budou nabízeny zejména, ne však výlučně, prostřednictvím pobočkové sítě a sítě retailových pracovišť Hlavního manažera na území Slovenské republiky a prostřednictvím jeho České pobočky, v místě jejího sídla Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město, v České republice.

Hlavní manažer začne přijímat Objednávky ode dne počátku veřejné nabídky, tj. od 15.06.2023.

Objednávky budou uspokojovány průběžně tak, jak je Hlavní manažer přijme, a to až do chvíle, dokud se poslední přijatou Objednávkou neumístí celý objem Emise Dluhopisů, nejpozději však do dne 15.05.2024. Pokud tato poslední Objedávka bude znít na takový objem Jmenovité hodnoty Dluhopisů, který převyšuje zbývajícím součet Jmenovitých hodnot neumístěných Dluhopisů, tato Objedávka bude uspokojena jen v míře, která odpovídá neumístěnému (zbývajícím) objemu Dluhopisů, přičemž musí být splněna podmínka, že minimální investice na jednoho prvonabyvatele je 500.000 CZK. Pokud tato Objedávka nesplní podmínku minimální investice podle předcházející věty, Hlavní manažer ji neuspokojí a přestane ji považovat za poslední, tj. uspokojí bezprostředně následující Objedávku, která už podmínku minimální investice splní.

Dluhopisy budou na základě pokynu Hlavního manažera připsány na účty majitelů vedené CDCP nebo členem CDCP nebo na účty Majitelů Dluhopisů evidované osobou, které CDCP vede držitelský účet, pokud jsou tyto Dluhopisy evidovány na tomto držitelském účtu ve lhůtě 10 Pracovních dnů ode dne zaplacení Závazku z úpisu.

Za účelem úspěšného primárního vypořádání (tj. připsání Dluhopisů na příslušné účty po zaplacení Závazku z úpisu) emise Dluhopisů musí upisovatelé Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Hlavního manažera nebo jeho zástupců, přičemž nezbytným předpokladem úspěšného majetkového vyrovnání úpisu (tj. splnění povinnosti Emitenta vydat Dluhopisy upisovateli) je existence majetkového účtu (účtu majitele) příslušného upisovatele (investora) vedeného CDCP nebo členem CDCP nebo evidovaného osobou, které CDCP vede držitelský účet. Zejména, pokud není upisovatel Dluhopisů sám členem CDCP, musí si stanovit jako svého zástupce místního obchodníka s cennými papíry, který bude členem CDCP. Není možné zaručit, že Dluhopisy budou prvním nabyvateli řádně dodány, pokud první nabyvatel či obchodník s cennými papíry, u kterého má zřízený účet majitele, nevyhoví všem postupům a nesplní všechny příslušné pokyny Hlavního manažera za účelem primárního vypořádání Dluhopisů.

4.5.2 MiFID II monitoring tvorby a distribuce finančního nástroje / Cílový trh oprávněné protistrany, profesionální klienti a neprofesionální klienti

Výhradně pro účely vlastního schvalovacího procesu bylo na základě přezkoumání cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům Hlavním manažerem vyhodnoceno, že (i) cílovým trhem pro Dluhopisy jsou oprávněné protistrany, profesionální klienti ve smyslu Směrnice 2014/65/EU v platném znění (dále jen "MiFID II") a také neprofesionální klienti z řad klientů privátního bankovníctví Hlavního manažera a (ii) při distribuci Dluhopisů na tomto cílovém trhu jsou přípustné veškeré distribuční kanály, a to prostřednictvím služby prodeje bez poradenství a výkonu pokynu klienta v režimu execution only.

Dluhopisy jsou vhodné pro informované investory, kteří prokazatelně mají dostatečné znalosti o charakteru a rizicích dluhopisů, deklarují odolnost vůči riziku investice do Dluhopisů a jsou schopni nést případnou ztrátu vložených prostředků. Cílem investora v případě nákupu Dluhopisů je ochrana nebo růst vložených prostředků.

Doporučený investiční horizont odpovídá splatnosti dluhopisu, tj. do 3 let.

Dluhopis není určený neprofesionálním investorům,:

- (i) kteří neprokázali dostatečné znalosti o charakteru a rizicích investičního nástroje,
- (ii) jejichž investiční horizont je v rozporu s datem splatnosti Dluhopisu, nebo
- (iii) kteří prokazatelně nedeklarovali odolnost vůči riziku investice do Dluhopisů a nejsou schopni nést žádnou ztrátu vložených prostředků.

Jakákoliv osoba následně nabízející, prodávající nebo doporučující Dluhopisy (jako Distributor) podléhající pravidlům MiFID II je odpovědná za provedení své vlastní analýzy cílového trhu v souvislosti s Dluhopisy (buď přijetím nebo vylepšením posouzení cílového trhu) a určení vlastních vhodných distribučních kanálů. Hlavní manažer a Emitent odpovídají za stanovení cílových trhů a distribučních kanálů vždy pouze ve vztahu k primární nabídce Dluhopisů, resp. k nabídce, kterou vykonává sám Hlavní manažer.

4.6 **Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi ve Slovenské republice**

Tato kapitola je jen shrnutím určitých právních souvislostí slovenského práva týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků spojených s Dluhopisy vůči Emitentovi. Toto shrnutí nepopisuje jakékoliv právní souvislosti vymáhání uvedených nároků vyplývající z práva jakéhokoliv jiného státu než Slovenské republiky. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Informace uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z všeobecně závazných předpisů. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázku vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Pro účely vymáhání jakýchkoliv soukromoprávních nároků vůči Emitentovi souvisejících se zakoupením nebo v souvislosti s držením Dluhopisů jsou ve smyslu smlouvy o úpisu a koupi

dluhopisů příslušné soudy Slovenské republiky. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné v zahraničí podat žalobu nebo začít jakékoliv řízení proti Emitentovi nebo požadovat před zahraničními soudy vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo výkon soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, které jsou založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

V případech, kdy Slovenská republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznávání a výkonu soudních rozhodnutí, je zajištěný výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznány a vykonány ve Slovenské republice za podmínek stanovených v zákoně č. 97/1963 Sb. o mezinárodním právu soukromém a procesním, ve znění pozdějších předpisů. Podle tohoto zákona není možné rozhodnutí justičních orgánů cizích států ve věcech uvedených v ustanoveních § 1 uvedeného zákona o mezinárodním právu soukromém a procesním, cizí smíry a cizí notářské listiny (společně dále jen „**cizí rozhodnutí**“) uznat a vykonat, pokud (1) rozhodnutá věc spadá do výlučné pravomoci orgánů Slovenské republiky nebo orgánů cizího státu by neměl pravomoc ve věci rozhodnout, pokud by se na posouzení jeho pravomoci použila ustanovení slovenského práva, nebo (2) nejsou právoplatné nebo vykonatelné ve státě, ve kterém byly vydány, nebo (3) nejsou rozhodnutím ve věci samé, nebo (4) účastníkovi řízení, vůči kterému se má rozhodnutí uznat, byla postupem cizího orgánu odňata možnost konat před tímto orgánem, zejména pokud mu nebylo řádně doručeno předvolání nebo návrh na začátek řízení; splnění této podmínky soud nezkontroluje, pokud se tomuto účastníkovi cizí rozhodnutí řádně doručilo a účastník se proti němu neodvolal nebo pokud tento účastník prohlásil, že na zkoumání této podmínky netrvá nebo (5) slovenský soud už ve věci právoplatně rozhodl nebo je tu dřívější cizí rozhodnutí v té samé věci, které bylo uznáno nebo splňuje podmínky pro uznání nebo (6) uznání by se přičilo slovenskému veřejnému pořádku.

V souvislosti se vstupem Slovenské republiky do Evropské unie je ve Slovenské republice přímo aplikovatelné nařízení Rady ES č. 44/2001 ze dne 22.12.2000 o pravomoci a uznávání a výkonu rozsudků v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou s určitými výjimkami uvedenými v tomto nařízení soudní rozhodnutí a vydané soudními orgány v členských státech EU, v občanských a obchodních věcech vykonatelná ve Slovenské republice a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány ve Slovenské republice v občanských a obchodních věcech jsou vykonatelná v členských státech EU.

4.7 Přijetí k obchodování a podmínky obchodování

Emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na žádném domácím ani zahraničním regulovaném trhu ani burze.

4.8 Dodatečné informace

4.8.1 Poradci v souvislosti s vydáním cenných papírů

Poradcem Emitenta v souvislosti s vydáním cenných papírů je Hlavní manažer, společnost Privatbanka, a.s. Předmětem Mandátní smlouvy uzavřené mezi Emitentem a Hlavním manažerem je výhradní pověření Hlavního manažera za podmínek v této smlouvě uvedených v měně a na účet Emitenta účet zajistit vydání zamýšlené tuzemské emise Dluhopisů Emitenta, přičemž Hlavní manažer vykonává činnosti ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 písm. f) Zákona o cenných papírech.

4.8.2 Audit informací v kapitole 4 (Údaje o cenných papírech) Prospektu

V kapitole 4 (Údaje o cenných papírech) Prospektu se nenacházejí informace, které byly podrobeny auditu nebo prozkoumané auditorem.

4.8.3 Informace znalců a třetí strany

V kapitole 4 (Údaje o cenných papírech) Prospektu nejsou použité údaje třetí strany ani prohlášení nebo zprávy připisované určité osobě jako znalci.

4.8.4 Úvěrové a indikativní ratingy

Emitentovi ani Dluhopisům nebyl udělen rating žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že pro účely této Emise bude rating udělen.

4.8.5 Zvláštní omezení týkající se MiFID II

Analýzu cílového trhu a distribučních kanálů pro Dluhopisy vykonal Hlavní manažer pro účely jejich primární nabídky. Jakýkoliv jiný distributor Dluhopisů je odpovědný za provedení své vlastní analýzy cílového trhu v souvislosti s Dluhopisy (buď přijetím nebo vylepšením posouzení cílového trhu) a určení vlastních vhodných distribučních kanálů.

4.9 Odpovědné osoby

4.9.1 Osoby odpovědné za informace uvedené v Prospektu

Osobou odpovědnou za informace uvedené v Prospektu je Emitent – společnost Penta RE Funding II, s.r.o., se sídlem Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO 45 971 421, zapsaná v obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl Sro, vložka č. 69952/B, LEI identifikátor 097900BHKT0000085550, jménem které ve věci tohoto prospektu jednají Ladislav Turányi a Ing. Peter Matula.

V Bratislavě, dne 24.05.2023

Ladislav Turányi, jednatel

Ing. Peter Matula, jednatel

4.9.2 Prohlášení Emitenta

Emitent prohlašuje, že:

- (i) při vynaložení veškeré náležité péče jsou dle jeho nejlepšího vědomí informace obsažené v Prospektu v souladu se skutečností,
- (ii) v Prospektu nebyly opomenuty žádné skutečnosti, které by mohly ovlivnit nebo změnit jeho význam;
- (iii) Prospekt schválila Národní banka Slovenska jako příslušný orgán na základě § 120 odst. 1 Zákona o cenných papírech, schválení Prospektu bude Národní bankou Slovenska oznámeno České národní bance podle článku 25 odst. 1 Nařízení o prospektu, na základě žádosti Emitenta,
- (iv) Národní banka Slovenska pouze schvaluje Prospekt jako dokument, který splňuje požadavky úplnosti, srozumitelnosti a konzistentnosti uvedené v Nařízení o prospektu,
- (v) schválení Prospektu Národní bankou Slovenska by se nemělo považovat za potvrzení Emitenta,
- (vi) schválení Prospektu Národní bankou Slovenska by se nemělo považovat za potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem Prospektu a
- (vii) investoři by měli provést vlastní posouzení, pokud jde o vhodnost investování do Dluhopisů.

V Bratislavě, dne 24.05.2023

Ladislav Turányi, jednatel

Ing. Peter Matula, jednatel

Prospekt bude zpřístupněn k nahlédnutí všem zájemcům u Hlavního manažera bezplatně v písemné formě po dobu běžné pracovní doby v době od 9.00 do 16.00 hod. na adrese jeho poboček ve Slovenské republice a taktéž v bezplatné elektronické podobě na jeho webových stránkách <http://www.privatbanka.sk/sk/dokumenty/korporatne-emisie/verejne-emisie>.

5. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

- Tento Prospekt byl schválen Národní bankou Slovenska dne 30.05.2023 a je platný do 30.05.2024. Povinnost doplnit Prospekt v případě nových významných faktorů, podstatných chyb nebo podstatných nesrovnalostí se neuplatní, když Prospekt již nebude platný.
- Tento Prospekt je prospektem ve smyslu Zákona o cenných papírech, Nařízení o Prospektu a Nařízení Komise v přenesené pravomoci o prospektu. Žádný státní orgán, s výjimkou NBS, ani jiná osoba tento Prospekt neschválila. Jakékoliv prohlášení v opačném smyslu je nepravdivé.
- Osvědčení o schválení tohoto Prospektu Národní bankou Slovenska bude, na základě žádosti Emitenta ve smyslu článku 25 odst. 1 Nařízení o prospektu Národní bankou Slovenska zaslána České národní bance, jako orgánu dohledu v České republice, na základě čehož budou Dluhopisy nabízeny na území Slovenské republiky a současně i na území České republiky.
- Emitent neschválil žádné jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se není možné spoléhat jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou všechny informace v tomto Prospektu uvedeny k datu vyhotovení Prospektu. Odevzdání tohoto Prospektu kdykoliv po datu jeho vyhotovení neznamena, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoliv okamžiku po datu jeho vyhotovení.
- Za závazky Emitenta včetně závazků vyplývajících z Dluhopisů neručí Slovenská republika ani kterákoliv její instituce, ministerstvo nebo její politická součást (orgán státní správy či samosprávy) ani žádná jiná osoba, ani je jiným způsobem nezajišťuje.
- Šíření tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů mohou být v některých zemích omezené právními předpisy. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoliv správním či jiným orgánem jakékoliv země s výjimkou NBS a budou nabízeny na území Slovenské republiky.
- Informace obsažené v kapitolách 4.4.26 (Zdanění a devizová regulace) a 4.6 (Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi) jsou uvedené jen jako všeobecné informace vyplývající ze všeobecně závazných právních předpisů. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se v souvislosti s nabytím Dluhopisů měli spoléhat výhradně na svou vlastní analýzu faktorů uvedených v těchto kapitolách a na doporučení svých vlastních právních, daňových a jiných odborných poradců.
- Nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými odbornými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů Slovenské republiky, států, jejichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států, jakož i všech příslušných mezinárodních dohod, a ještě před uskutečněním investice vyhodnotit jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.
- Majitelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících vlastnictví Dluhopisů, a také prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakož i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto právní předpisy dodržovali.
- Prospekt je všem zájemcům k dispozici bezplatně k nahlédnutí v elektronické podobě na webových stránkách Hlavního manažera www.privatbanka.sk.
- Jakékoliv předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu jeho podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu není možno pokládat za prohlášení či závazný příslib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, protože tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální zájemci o koupi Dluhopisů by měli uskutečnit vlastní analýzu jakýchkoliv vývojových

trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně uskutečnit další samostatné zjišťování, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a zjišťování.

- Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z všeobecně aplikovaných účetních předpisů Slovenské republiky. Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To kromě jiného znamená, že hodnoty uváděné pro stejnou informační položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součet některých hodnot nemusí být přesným aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.
- Některé pojmy používané v tomto Prospektu jsou definovány v kapitole 6 (*Seznam použitých definicí, pojmů a zkratk*).
- Tento Prospekt je vypracován ve slovenském jazyce a v důsledku skutečnosti, že Dluhopisy budou nabízeny v Slovenské republice a současně i v České republice, byl přeložen do českého jazyka. V případě jakéhokoliv rozporu mezi zněním Prospektu ve slovenském jazyce a zněním Prospektu přeloženého do jiného jazyka, bude rozhodující znění Prospektu ve slovenském jazyce.

6. SEZNAM POUŽITÝCH DEFINICÍ POJMŮ A ZKRATEK

„**Administrátor**“ má význam uvedený v kapitole 4.4.21(ii) Prospektu.

„**Agent pro výpočty**“ má význam uvedený v kapitole 4.4.21(iv)

„**CDCP**“ znamená společnost Centrální depozitár cenných papírov SR, a.s., se sídlem ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO 31 338 976.

„**Česká pobočka**“ má význam uvedený v kapitole 1 (*Souhrn*) Prospektu, v pododdílu D1.

„**Datum ex-jistina**“ má význam uvedený v kapitole 4.4.19(iii) Prospektu.

„**Datum ex-kupón**“ má význam uvedený v kapitole 4.4.19(iii) Prospektu.

„**Delegované nařízení o prospektu**“ má význam uvedený v kapitole 1 (*Souhrn*) Prospektu.

„**Nařízení Komise v přenesené pravomoci o prospektu č. 2019/979**“ má význam uvedený v kapitole 1 (*Shrnutí*) Prospektu.

„**Nařízení Komise v přenesené pravomoci o prospektu č. 2019/980**“ má význam uvedený v kapitole 1 (*Shrnutí*) Prospektu.

„**Den splatnosti Dluhopisů**“ má význam uvedený v kapitole 4.4.18(ii) Prospektu.

„**Den určený k předčasnému splacení**“ má význam uvedený v kapitole 4.4.18(ii) Prospektu.

„**Den výplaty**“ má význam uvedený v kapitole 4.4.19(ii) Prospektu.

„**Den výplaty výnosu**“ má význam uvedený v kapitole 4.4.17 (*Výnos Dluhopisů*) Prospektu.

„**Datum vydání Dluhopisů**“ znamená pojem definovaný v kapitole 4.5.1 (*Nabídka a upisování Dluhopisů – primární prodej*) Prospektu.

„**Dluhopis**“ nebo „**Dluhopisy**“ má význam uvedený na titulní straně Prospektu.

„**Emise**“ má význam uvedený na titulní straně Prospektu.

„**Emisní podmínky**“ má význam uvedený na titulní straně Prospektu.

„**Emisní kurz**“ má význam uvedený v kapitole 4.4.3 (*Druh cenného papíru, název, celková Jmenovitá hodnota a emisní kurz*) Prospektu.

„**Emitent**“, resp. „**emitent**“ (tam, kde to vyplývá z kontextu použití tohoto pojmu v tomto dokumentu) má význam uvedený na titulní straně Prospektu.

„**Existující dluhopisy**“ má význam uvedený v kapitole 3.4.2 Prospektu.

„**Existující dluhopisy 1**“, „**Existující dluhopisy 2**“, „**Existující dluhopisy 3**“, „**Existující dluhopisy 4**“, „**Existující dluhopisy 5**“, „**Existující dluhopisy 6**“, „**Existující dluhopisy 7**“, „**Existující dluhopisy 8**“, „**Existující dluhopisy 9**“, „**Existující dluhopisy 10**“, „**Existující dluhopisy 11**“, „**Existující dluhopisy 12**“, „**Existující dluhopisy 13**“, „**Existující dluhopisy 14**“, „**Existující dluhopisy 15**“, „**Existující dluhopisy 16**“, „**Existující dluhopisy 17**“, „**Existující dluhopisy 18**“, „**Existující dluhopisy 19**“, „**Existující dluhopisy 20**“, „**Existující dluhopisy 21**“ a „**Existující dluhopisy 22**“, „**Existující dluhopisy 23**“, „**Existující dluhopisy 24**“, „**Existující dluhopisy 25**“, „**Existující dluhopisy 26**“, „**Existující dluhopisy 27**“, „**Existující dluhopisy 28**“ a „**Existující dluhopisy 29**“ má význam uvedený v kapitole 3.4.2 Prospektu.

„**Haagská dohoda o apostilaci**“ znamená Úmluva o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin z 5. října 1961.

„**Hlavní manažer**“ má význam uvedený v kapitole 4.5.1 (*Nabídka a upisování Dluhopisů –*

primární prodej) Prospektu.

„Instrukce“ má význam uvedený v kapitole 4.4.19(iv) Prospektu.

„ISIN“ znamená číselné označení cenného papíru podle mezinárodního systému číslování, které slouží k identifikaci cenných papírů;

„Investiční smlouva“ má význam uvedený v kapitole 1 (*Shrnutí*) Prospektu, v pododdílu D1.

„Majitel Dluhopisu/ů“ nebo „Majitelé Dluhopisů“ má význam uvedený v kapitole 4.4.6 (*Majitelé Dluhopisů*) Prospektu.

„Mandátní smlouva“ má význam uvedený v kapitole 4.3 (*Klíčové informace*) Prospektu.

„Jmenovitá hodnota“ má význam uvedený v kapitole 4.4.4 (*Podoba, forma a způsob vydání Dluhopisů*) Prospektu.

„Mezivěřitelská smlouva“ má význam uvedený v kapitole 3.14 (*Významné smlouvy*) Prospektu.

„mil.“ znamená milión.

„mld.“ znamená miliarda;

„Nařízení o prospektu“ má význam uvedený v kapitole 1 (*Shrnutí*) Prospektu, v úvodní části.

„NBS“ nebo „Národní banka Slovenska“ znamená právnickou osobu zřízenou zákonem č. 566/1992 Sb., o Národní bance Slovenska, resp. jakéhokoli jejího právního nástupce v souladu s právními předpisy Slovenské republiky.

„Nový agent pro zajištění“ má význam uvedený v kapitole 4.4.10 Prospektu.

„Občanský zákoník“ znamená zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

„Obchodní zákoník“ znamená zákon č. 513/1991 Zb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

„Objednávka“ má význam uvedený v kapitole 1 (*Shrnutí*) Prospektu, v pododdílu D1.

„Oprávněná osoba“ má význam uvedený v kapitole 4.4.19(iii) Prospektu.

„Penta Cyprus“ má význam uvedený v kapitole 3.4.1 (*Historie a vývoj Emitenta*) Prospektu.

„PGPL“ má význam uvedený v kapitole 1 (*Shrnutí*) Prospektu, v pododdílu B1.

„PIGL“ má význam uvedený v kapitole 1 (*Shrnutí*) Prospektu, v pododdílu B1.

„Povinné předčasné splacení z důvodu započtení pohledávek“ má význam uvedený v kapitole 4.4.18(iv) Prospektu.

„Pracovní den“ má význam uvedený v kapitole 4.4.19(ii) Prospektu.

„Předčasné splacení“ má význam uvedený v kapitole 4.4.18(ii) Prospektu.

„Privatbanka, a.s.“ znamená společnost Privatbanka, a.s., se sídlem Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 634 419, zapsanou v Obch. rejstříku Okresního soudu Bratislava I, Oddíl: Sa, Vložka č.: 3714/B, LEI identifikátor 3157002000000004154.

„Privátní dluhopisy“ znamená jakékoliv Existující dluhopisy a/nebo jakékoliv budoucí dluhopisy Emitenta, které budou vydané bez současného vytvoření a uveřejnění prospektu cenného papíru vypracovaného podle požadavku Nařízení o prospektu a Nařízení Komise v přenesené působnosti o prospektu a schváleného příslušným regulátorem, tj. na základě některé z výjimek

z povinnosti vytvořit a zveřejnit prospekt cenného papíru podle Nařízení o prospektu, zejména některým ze způsobů uvedených v článku 1 odst. 4 Nařízení o prospektu, v jeho platném znění.

„**Prospekt**“, resp. „**prospekt**“ (tam kde to vyplývá z kontextu použití tohoto pojmu v tomto dokumentu) znamená tento prospekt Dluhopisů.

„**Rámcová úvěrová smlouva**“ má význam uvedený v kapitole 3.6.3 (*Závislost Emitenta na jiných osobách*) Prospektu.

„**Rozhodný den**“ má význam uvedený v kapitole 4.4.19(iii) Prospektu.

„**Skupina Penta**“ má význam uvedený v kapitole 1 (*Shrnutí*) Prospektu, v pododdílu B1.

„**Termín předčasné splatnosti**“ má význam uvedený v 4.4.18(ii) Prospektu.

„**Určená provozovna**“ má význam uvedený v kapitole 4.4.21(i) Prospektu.

„**Úvěrová smlouva**“ znamená dohodu o úvěru, která bude uzavřena dne 14.06.2023 nebo přibližně okolo tohoto data ve vztahu k výtěžku z Dluhopisů vydaných na základě tohoto Prospektu a Emisních podmínek, bez ohledu na to, zda tento výtěžek bude Emitentem konvertovaný do jiné měny jako je měna Dluhopisů.

„**Veřejné dluhopisy**“ znamená Dluhopisy a jakékoliv budoucí dluhopisy vydané Emitentem, které nejsou Privátními dluhopisy.

„**Všechny dluhopisy**“ znamená společně budoucí dluhopisy, Dluhopisy, ke kterým je vyhotoven tento Prospekt, a Existující dluhopisy.

„**Výskyt zápočtu**“ má význam uvedený v kapitole 4.4.18(iv) Prospektu.

„**Zakladatelská listina**“ znamená zakladatelskou listinu Emitenta ze dne 30.11.2017 v jejím znění platném a účinném ke dni vydání Prospektu.

„**Zákon o bankách**“ znamená zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

„**Zákon o cenných papírech**“ znamená zákon č. 566/2001 Z. z. o cenných papírech a investičních službách a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

„**Zákon o dluhopisech**“ znamená zákon č. 530/1990 Sb. o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů.

„**Zákon o dani z příjmů**“ znamená zákon č. 595/2003 S. z. o dani příjmů ve znění pozdějších předpisů.

„**Zákon o konkurzu**“ znamená zákon č. 7/2005 S. z. o konkurzu a restrukturalizaci a o změně a doplnění některých zákonů ve znění pozdějších předpisů.

„**Zástavní smlouva**“ znamená zástavní smlouvu ze dne 14.06.2023 uzavřenou mezi Emitentem jako zástavcem a Privatbankou, a.s. jako zástavním věřitelem v postavení Agentu pro zajištění, na základě které bylo zřízeno a vzniklo Zástavní právo.

„**Zástavní právo**“ má význam uvedený v kapitole 4.4.9 (*Status a zajištění závazků Emitenta*) Prospektu.

„**Agent pro zajištění**“ má význam uvedený v kapitole 4.4.10 (*Agent pro zajištění*) Prospektu v kapitole 4.4.7 (*Společný zástupce Majitelů Dluhopisů*).

„**Závazek z úpisu**“ má význam uvedený v kapitole 1 (*Shrnutí*) Prospektu, v pododdílu D1.

7. PŘÍLOHY

- 7.1 Řádná individuální účetní závěrka Emitenta za rok 2022 včetně Zprávy auditora k řádné individuální účetní závěrce Emitenta za rok 2022**
- 7.2 Řádná individuální účetní závěrka Emitenta za rok 2021 včetně Zprávy auditora k řádné individuální účetní závěrce Emitenta za rok 2021**

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI
Penta RE Funding II, s.r.o.
za rok končící 31. prosince 2022**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

pro společníky a jednatele společnosti Penta RE Funding II, s.r.o.:

Názor

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti Penta RE Funding II, s.r.o. (dále jen „Společnost“) obsahující rozvahu k 31. prosinci 2022, výkaz zisků a ztrát za rok končící k uvedenému datu a poznámky obsahující souhrn významných účetních zásad a účetních metod.

Podle našeho názoru poskytuje přiložená účetní závěrka pravý a věrný obraz finanční situace Společnosti ke dni 31. prosince 2022 a výsledku jejího hospodaření ze rok končící k uvedenému datu podle zákona č. 431/2002 Z.z. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“).

Základ pro názor

Audit jsme provedli podle mezinárodních auditorských standardů (International Standards on Auditing, ISA). Naše odpovědnost podle těchto standardů je uvedena v odstavci *Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky*. Na Společnosti jsme nezávislí podle ustanovení zákona č. 423/2015 o statutárním auditu a o změně a doplnění zákona č. 431/2002 Z.z. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o statutárním auditu“) co se týče etiky, včetně Etického kodexu auditora, relevantních pro náš audit účetní závěrky a splnili jsme také další požadavky těchto ustanovení týkajících se etiky. Jsme přesvědčeni, že auditorské důkazy, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro náš názor.

Zdůraznění skutečnosti

Jak je uvedeno v poznámce 1 účetní závěrky, Společnost je jen financující společností skupiny PENTA a její schopnost splácet své závazky ve lhůtě jejich splatnosti zcela závisí na vymahatelnosti pohledávek vůči společnostem skupiny PENTA. Náš názor není vzhledem k této skutečnosti podmíněn.

Další skutečnosti

Společnost nesplňuje velikostní kritéria pro povinný audit účetní závěrky ve smyslu zákona o účetnictví a nemusí tedy ani vypracovat výroční zprávu. Pro audit účetní závěrky se rozhodla dobrovolně.

Odpovědnost statutárního orgánu a osob pověřených spravováním za účetní závěrku

Statutární orgán je odpovědný za sestavení této účetní závěrky tak, aby poskytovala pravdivý a věrný obraz podle zákona o účetnictví a za ty interní kontroly, které považuje za nezbytné pro sestavení účetní závěrky, která neobsahuje významné nesprávnosti, ať už v důsledku podvodu nebo chyby.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán odpovědný za zhodnocení schopnosti Společnosti nepřetržitě pokračovat ve své činnosti, za popis skutečností týkajících se nepřetržitého pokračování v činnosti, je-li to nezbytné, a za použití předpokladu nepřetržitého pokračování v činnosti v účetnictví, ledaže by měl v úmyslu Společnost zlikvidovat nebo ukončit její činnost, anebo by neměl jinou reálnou možnost než tak učinit.

Osoby pověřené spravováním jsou odpovědné za dohled nad procesem finančního výkaznictví Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naší odpovědností je získat přiměřenou jistotu, zda účetní závěrka jako celek neobsahuje významné nesprávnosti, ať už v důsledku podvodu nebo chyby, a vydat zprávu auditora, včetně názoru. Přiměřená jistota je jistota vysokého stupně, ale nikoliv zárukou toho, že audit provedený podle mezinárodních auditorských standardů vždy odhalí významné nesprávnosti, pokud takové existují. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodu nebo chyby a za významné jsou považovány tehdy, pokud by se dalo odůvodněně očekávat, že jednotlivé nebo v souhrnu by mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí uživatelů učiněná na základě této účetní závěrky.

V rámci auditu provedeného podle mezinárodních auditorských standardů uplatňujeme během celého auditu odborný úsudek a zachováváme profesionální skepticismus. Kromě toho:

- Identifikujeme a posuzujeme rizika významné nesprávnosti účetní závěrky, ať už v důsledku podvodu nebo chyby, navrhujeme a provádíme auditorské postupy reagující na tato rizika a získáváme auditní důkazy, které jsou dostatečné a vhodné pro poskytnutí základu pro náš názor. Riziko odhalení významné nesprávnosti v důsledku podvodu je vyšší než toto riziko v důsledku chyby, neboť podvod může zahrnovat tajnou dohodu, falšování, úmyslné vynechání, nepravdivé prohlášení nebo obejítí interní kontroly.
- Seznamujeme se s interními kontrolami relevantními pro audit, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné za daných okolností, avšak nikoliv za účelem vyjádření názoru na efektivnost interních kontrol Společnosti.
- Hodnotíme vhodnost použitých účetních zásad a účetních metod a přiměřenost účetních odhadů a uvedení s nimi souvisejících informací učiněné statutárním orgánem.
- Činíme závěr o tom, zda statutární orgán vhodně v účetnictví používá předpoklad nepřetržitého pokračování v činnosti a na základě získaných auditních důkazů závěr o tom, zda existuje významná nejistota v souvislosti s událostmi nebo okolnostmi, které by mohly významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě pokračovat v činnosti.

Pokud dospějeme k závěru, že významná nejistota existuje, jsme povinni upozornit v naší zprávě auditora na související informace uvedené v účetní závěrce nebo, pokud jsou tyto informace nedostatečné, modifikovat náš názor. Naše závěry vycházejí z auditních důkazů získaných do data vydání naší zprávy auditora. Budoucí události nebo okolnosti však mohou způsobit, že Společnost přestane pokračovat v nepřetržité činnosti.

- Hodnotíme celkovou prezentaci, strukturu a obsah účetní závěrky, včetně informací v ní uvedených, a také to, zda účetní závěrka zachytává provedené transakce a události způsobem, jenž vede k jejich věrnému zobrazení.

S osobami pověřenými spravováním komunikujeme mimo jiné o plánovaném rozsahu a harmonogramu auditu a o významných zjištěních auditu, včetně všech významných nedostatků interní kontroly, které během našeho auditu zjistíme.

BDO Audit, spol. s r.o.
Licence UDVA č. 339

Ing. Miriam BOMBALOVÁ, FCCA
Licence UDVA č. 1004

6. března 2023
Pribinova 10
Bratislava, Slovenská republika

Úč POD

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

podnikatelů v podvojném účetnictví
sestavená ke dni 31.12.2022

Číselné údaje se zarovnávají vpravo, ostatní údaje se vyplňují zleva. Nevyplněné řádky se ponechávají prázdné.

Údaje se vyplňují tiskacím písmem (podle tohoto vzoru), na psacím stroji nebo v tiskárně, a to černou nebo tmavě modrou barvou.

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V X Y Z 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikační číslo	Účetní závěrka	Účetní jednotka	Měsíc Rok
2023173064	X řádná	X malá	od 1 2022
IČO			Za období
45971421	mimořádná	velká	do 12 2022
SK NACE			Bezprostředně od 1 2021
64.92.0	průběžná		předcházející
		(vyznačí se x)	období do 12 2021

Přiložené součásti účetní závěrky

X Rozvaha (Úč POD 1-01) (v celých eurech)	X Výkaz zisků a ztrát (Úč POD 2-01) (v celých eurech)	X Poznámky (Úč POD 3-01) (v celých eurech nebo eurocentech)
--	---	---

Obchodní jméno (název) účetní jednotky

Penta RE Funding II, s.r.o.

Sídlo účetní jednotky

Ulice Číslo

DIGITAL PARK II, EINSTEINOVA 25

PSČ Obec

85101 BRATISLAVA – MĚSTSKÁ ČÁST PETRŽALKA

Označení obchodního rejstříku a číslo zápisu obchodní společnosti

Zapsaná v OR SK vedeném Okresním soudem BA I, odd. Sro. VI. Číslo 69952/B

Telefonní číslo Faxové číslo

0911679769

E-mailová adresa

Sestavena dne	Schválena dne	Podpisový vzor statutárního orgánu účetní jednotky nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou:
27.02.2023	. . 20	

Záznamy daňového úřadu

Místo pro evidenční číslo

Otisk prezentačního razítka daňového úřadu

UZPODv14_2

Rozvaha

DIČ 2023173064

IČO 45971421

Úč POD 1-01

Označení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Bezprostředně předcházející účetní období
			1	Brutto – část 1	Netto 2	
				Korekce – část 2		Netto 3
	MAJETEK CELKEM ř. 02 + ř. 33 + ř. 74	01		221298092	221298092	59721121
A.	Neoběžný majetek ř. 03+ ř. 11 + ř. 21	02		142150232	142150232	
					36510880	
A.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek součet (ř. 04 až ř. 10)	03				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Software (013) - /073, 091A/	05				
3.	Ocenitelná práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Zřizovaný dlouhodobý nehmotný majetek (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlouhodobý hmotný majetek součet (ř. 12 až ř. 20)	11				
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12				
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13				
3.	Samostatné movité věci soubory movitých věcí (022) - /082, 092A/	14				

MF SR č. 18009/2014

Strana 2

UZPODv14_3

Rozvaha

DIČ 2023173064

IČO 45971421

Úč POD 1-01

Označení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Bezprostředně předcházející účetní období
			1	Brutto – část 1	Netto 2	
				Korekce – část 2		Netto 3
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů (025) – /085, 092A/	15				
5.	Základní stádo a tažná zvířata (026) - /086, 092A/	16				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	17				

	(029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/				
7.	Pořizovaný dlouhodobý hmotný majetek (042) - /094/	18.			
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek (052) - /095A/	19.			
9.	Opravná položka k nabytému majetku (+/- 097) +/- 098	20.			
A.III.	Dlouhodobý finanční majetek součet (ř. 22 až ř. 32)	21	142150232	142150232	36510880
A.III.1.	Podílové cenné papíry a podíly v propojených účetních jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podílové cenné papíry a podíly s podílovou účastí mimo podílů v propojených účetních jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatní realizovatelné cenné papíry a podíly (063A) - /096A/	24			
4.	Půjčky propojeným účetním jednotkám (066A) - /096A/	25	142150232	142150232	36510880
5.	Půjčky v rámci podílové účasti vyjma půjček propojeným účetním jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatní půjčky (067A) - /096A/	27			
7.	Dluhové cenné papíry a jiný dlouhodobý finanční majetek (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			

UZPODv14_4

Rozvaha

DIČ 2023173064

IČO 45971421

Úč POD 1-01

Označení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Bezprostředně předcházející účetní období
			1	Brutto – část 1	Netto 2	
				Korekce – část 2		
8.	Půjčky a ostatní dlouhodobý finanční majetek se zůstatkovou dobou splatnosti max. jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29				
9.		30				

	Účty v bankách s dobou vázanosti delší než jeden rok (22XA)				
10.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek (053) - /095A/	32			
B.	Oběžná aktiva ř. 34 + ř. 41 + ř. 53 + ř. 66 + ř. 71	33	79147443	79147443	23210241
B.I.	Zásoby součet (ř. 35 až ř. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastní výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvířata (124) - /195/	38			
5.	Zboží (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlouhodobé pohledávky součet (ř. 42 + ř. 46 až ř. 52)	41			
B.II.1.	Pohledávky z obchodního styku součet (ř. 43 až ř. 45)	42			

UZPODv14_5

Rozvaha

DIČ 2023173064

IČO 45971421

ÚČ POD 1-01

Označení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Bezprostředně předcházející účetní období
			1	Brutto – část 1	Netto 2	
				Korekce – část 2		Netto 3
1.a.	Pohledávky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43				
1.b.	Pohledávky z obchodního styku v rámci podílové účasti vyjma pohledávek vůči propojeným účetním jednotkám	44				

	(311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/				
1.c.	Ostatní pohledávky z obchodního styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zakázky (316A)	46			
3.	Ostatní pohledávky vůči propojeným účetním jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatní pohledávky v rámci podílové účasti vyjma pohledávek vůči propojeným účetním jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohledávky vůči společníkům, členům a sdružení (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohledávky z derivátových operací (373A, 376A)	50			
7.	Jiné pohledávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohledávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohledávky součet (ř. 54 +ř. 58 až ř. 65)	53	75444613	75444613	22855062
B.III.1.	Pohledávky z obchodního styku součet (ř. 54 až ř. 57)	54	943102	943102	
1.a.	Pohledávky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	943102	943102	
1.b.	Pohledávky z obchodního v rámci podílové účasti vyjma pohledávek vůči propojeným účetním jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			

Označení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Bezprostředně předcházející účetní období
			1	Brutto – část 1	Netto 2	
				Korekce – část 2		Netto 3
1.c.	Ostatní pohledávky z obchodního styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57				
2.	Čistá hodnota zakázky (316A)	58				
3.	Ostatní pohledávky vůči propojeným účetním jednotkám (351A) - /391A/	59		49454780	49454780	20176065
4.	Ostatní pohledávky v rámci podílové účasti vyjma pohledávek vůči propojeným účetním jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohledávky vůči společníkům, členům a sdružení (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociální zabezpečení (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohledávky a dotace (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63		176167	176167	245997
8.	Pohledávky z derivátových operací (373A, 376A)	64		148637	148637	
9.	Jiné pohledávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65		24721927	24721927	2433000
B.IV.	Krátkodobý finanční majetek součet (ř. 67 až ř. 70)	66				
B.IV.1.	Krátkodobý finanční majetek v propojených účetních jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finanční majetek bez krátkodobého finančního majetku v propojených účetních jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (252)	69				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek (259, 314A) - /291A/	70				

Označení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Bezprostředně předcházející účetní období
			1	Brutto – část 1	Netto 2	
				Korekce – část 2		Netto 3
B.V.	Finanční účty ř. 72 + ř. 73	71		3702830	3702830	
						355179
B.V.1.	Peněžní prostředky (211, 213, 21X)	72		586	586	
						347
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73		3702244	3702244	
						354832
C.	Časové rozlišení součet (ř. 75 až ř. 78)	74		417	417	
C.1.	Náklady příštích období dlouhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady příštích období krátkodobé (381A, 382A)	76				
3.	Příjmy příštích období dlouhodobé (385A)	77				
4.	Příjmy příštích období krátkodobé (385A)	78		417	417	

Označení a	STRANA PASIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období 4	Bezprostředně předcházející účetní období 5
	SPOLU VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY ř. 80 + ř. 101 + ř. 141	79	221298092	59721121
A.	Vlastní kapitál ř. 81 + ř. 85 + ř. 86 + ř. 87 + ř. 90 + ř. 93 + ř. 97 + ř. 100	80	22394806	12033128
A.I.	Základní kapitál součet (ř. 82 až ř. 84)	81	21000000	11000000
A.I.1.	Základní kapitál (411 nebo +/- 491)	82	21000000	11000000
2.	Změny základního kapitálu +/- 419	83		
3.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál (/-/353)	84		
A.II.	Emisní ážio (412)	85		
A.III.	Ostatní kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervní fondy ř. 88 + ř. 89	87	315695	279201
A.IV.1.	Zákonný rezervní fond a nedělitelný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	315695	279201
2.	Rezervní fond pro vlastní akcie a vlastní podíly (417A, 421A)	89		

UZPODv14_8

Rozvaha

DIČ 2023173064

IČO 45971421

Úč POD 1-01

Ozna- čení a	STRANA PASIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období 4	Bezprostředně předcházející účetní období 5
A.V.	Ostatní fondy ze zisku ř. 91 +ř. 92	90		
A.V.1.	Statutární fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatní fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovací rozdíly z přecenění součet (ř. 94 až ř. 96)	93	101970	
A.VI.1.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/- 414)	94	101970	
2.	Oceňovací rozdíly z kapitálových účastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při sloučení, splnutí a rozdělení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledek hospodaření minulých let ř. 98 + ř. 99	97	717432	24035
A.VII.1.	Nerozdělený zisk minulých let (428)	98	717432	24035
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledek hospodaření za účetní období po zdanění /+/- ř. 01 – (ř. 81 + ř. 85 + ř. 86 + ř. 87 + ř. 90 + ř. 93 + ř. 97 + ř. 101 + ř. 141)	100	259709	729892
B.	Závazky ř. 102 + ř. 118 + ř. 121 + ř. 122 + ř. 136 + ř. 139 + ř. 140	101	198903286	47687993
B.I.	Dlouhodobé závazky součet (ř. 103 + ř. 107 až ř. 117)	102	149155561	27500000
B.I.1.	Dlouhodobé závazky z obchodního styku součet (ř. 104 až ř. 106)	103		
1.a.	Závazky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky z obchodního styku v rámci podílové úcasti vyjma závazků vůči propojeným účetním jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Jiné závazky z obchodního styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zakázky (316A)	107		

3.	Jiné závazky vůči propojeným účetním jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Jiné závazky v rámci podílové účasti vyjma závazků vůči propojeným účetním jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Jiné dlouhodobé závazky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlouhodobé přijaté zálohy (475A)	111		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě (478A)	112		
8.	Vydané dluhopisy (473A/-/255A)	113	149155561	25700000
9.	Závazky ze sociálního fondu (472)	114		
10.	Jiné dlouhodobé závazky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlouhodobé závazky z derivátových operací (373A, 377A)	116		
12.	Odložené daňové závazky (481A)	117		

UZPODv14_9

Rozvaha

DIČ 2023173064

IČO 45971421

Úč POD 1-01

Ozna- čení a	STRANA PASIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období 4	Bezprostředně předcházející účetní období 5
B.II.	Dlouhodobé rezervy ř. 119 +ř. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Jiné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlouhodobé bankovní úvěry (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé závazky součet (ř. 123 + ř. 127 až ř. 135)	122	127944	150077
B.IV.1.	Závazky z obchodního styku součet (ř. 124 až ř. 126)	123	111253	150077
1.a.	Závazky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám (321A,	124	111224	149045

	322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)			
1.b.	Závazky z obchodního styku v rámci podílové účasti vyjma závazků vůči propojeným účetním jednotkám (321A, 322A, 3224A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Jiné závazky z obchodních vztahů (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	29	1032
2.	Čistá hodnota zakázky (316A)	127		
3.	Jiné závazky vůči propojeným účetním jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Jiné závazky v rámci podílové účasti vyjma závazků vůči propojeným účetním jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Závazky ke společníkům a sdružení (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Závazky k zaměstnancům (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Závazky ze sociálního zabezpečení (336A)	132		
8.	Daňové závazky a dotace (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		
9.	Závazky z derivátových operací (373A, 377A)	134	16691	
10.	Jiné závazky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy ř. 137 + ř. 138	136	3696	3360
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Jiné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	3696	3360
B.VI.	Běžné bankovní úvěry (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finanční výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /- /255A)	140	49616085	20034556
C.	Časové rozlišení součet (ř. 142 až ř. 145)	141		
C.1.	Výdaje příštích období dlouhodobé (383A)	142		

2.	Výdaje příštích období krátkodobé (383Λ)	143		
3.	Výnosy příštích období dlouhodobé (384Λ)	144		
4.	Výnosy příštích období krátkodobé (384Λ)	145		

UZPODv14_10

Výkaz zisků a ztrát

DIČ 2023173064

IČO 45971421

Úč POD 2-01

Ozna- čení a	Text b	Číslo řádku c	Skutečnost	
			běžné účetní období 1	bezprostředně předcházející účetní období 2
*	Čistý obrát (část úč. tř. 6 podle zákona)	01	7009969	1859698
**	Výnosy z hospodářské činnosti spolu součet (ř. 03 až ř. 09)	02		
I	Tržby z prodeje zboží (604, 607)	03		
II.	Tržby z prodeje vlastních výrobků (601)	04		
III.	Tržby z prodeje služeb (602, 606)	05		
IV.	Změny stavu vnitroorganizačních zásob (+/-) (účetní skupina 61)	06		
V.	Aktivace (účetní skupina 62)	07		
VI.	Tržby z prodeje dlouhodobého nehmotného majetku, dlouhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatní výnosy z hospodářské činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		
**	Náklady na hospodářskou činnost spolu ř. 11 + ř. 12 + ř. 13 + ř. 14 + ř. 15 + ř. 20 + ř. 21 + ř. 24 + ř. 25 + ř. 26	10	129954	23870
A.	Náklady vynaložené na pořízení prodaného zboží (504, 507)	11		
B.	Spotřeba materiálu, energie a ostatních neskladovatelných dodávek (501, 502, 503)	12		
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účetní skupina 51)	14	128165	23837
E.	Osobní náklady (ř. 16 až ř. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva (523)	17		

3.	Náklady na sociální zabezpečení (524, 525, 526)			
4.	Sociální náklady (527, 528)	19		
F.	Daně a poplatky (účetní skupina 53)	20	66	33
G.	Odpisy a úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného majetku a dlouhodobého hmotného majetku (ř. 22 + ř. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku a dlouhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného majetku a dlouhodobého hmotného majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a prodaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Úpravy hodnot pohledávek (+/-) (547)	25		
J.	Ostatní náklady na hospodaření (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	1723	
***	Výsledek hospodaření z hospodářské činnosti (+/-) (ř. 02 – ř. 10)	27	-129954	-23870

UZPODv14_11

Výkaz zisků a ztrát

DIČ 2023173064

IČO 45971421

Úč POD 2-01

Označení a	Text b	Číslo řádku c	Skutečnost	
			běžné účetní období 1	bezprostředně předcházející účetní období 2
*	Přidaná hodnota (ř. 03 + ř. 04 + ř. 05 + ř. 06 + ř. 07) – (ř. 11 + ř. 12 + ř. 13 + ř. 14)	28	-128165	-23837
**	Výnosy z finanční činnosti spolu ř. 30 + ř. 31 + ř. 35 + ř. 39 + ř. 42 + ř. 43 + ř. 44	29	7278490	1859698
VIII.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů (661)	30		
IX.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku součet (ř. 32 až ř. 34)	31		

IX.1.	Výnosy z cenných papírů a podílů od propojených účetních jednotek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papírů a podílů v podílové účasti vyjma výnosů propojených účetních jednotek (665A)	33		
3.	Ostatní výnosy z cenných papírů a podílů (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku součet (ř. 36 až ř. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku od propojených účetních jednotek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku v podílové účasti vyjma výnosů propojených účetních jednotek (666A)	37		
3.	Ostatní výnosy z krátkodobého finančního majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (ř. 40 + ř. 41)	39	4685793	1361376
XI.1.	Výnosové úroky od propojených účetních jednotek (662A)	40	4685793	1361376
2.	Jiné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42	164661	
XIII.	Výnosy z přecenění cenných papírů a výnosy z derivátových operací (664, 667)	43	103860	
XIV.	Ostatní výnosy z finanční činnosti (668)	44	2324176	498322
**	Náklady na finanční činnost spolu ř. 46 + ř. 47 + ř. 48 + ř. 49 + ř. 52 + ř. 53 + ř. 54	45	6816752	910806
K.	Prodané cenné papíry a podíly (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finanční majetek (566)	47		
M.	Úpravy hodnot finančního majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (ř. 50 + ř. 51)	49	4090102	409035
N.1.	Nákladové úroky pro propojené účetní jednotky (562A)	50		
2.	Ostatní nákladové úroky (562A)	51	4090102	409035

O.	Kurzové ztráty (563)	52	245588	
P.	Náklady na přecenění cenných papírů a náklady na derivátové operace (564, 567)	53	30806	
Q.	Ostatní náklady na finanční činnost (568, 569)	54	2450256	501771

UZPODv14_12

Výkaz zisků a ztrát

DIČ 2023173064

IČO 45971421

Úč POD 2-01

Označení a	Text b	Číslo řádku c	Skutečnost	
			běžné účetní období 1	bezprostředně předcházející účetní období 2
***	Výsledek hospodaření z finanční činnosti (+/-) (ř. 29 - ř. 45)	55	461738	948892
****	Výsledek hospodaření za účetní období před zdaněním (+/-) (ř. 27 - ř. 55)	56	331784	925022
R.	Daň z příjmů (ř. 58 + ř. 59)	57	72075	195130
R.1.	Daň z příjmu splatná (591, 595)	58	72075	195130
2.	Daň z příjmu odložená (+/-) (592)	59		
S.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/- 596)	60		
****	Výsledek hospodaření za účetní období po zdanění (+/-) (ř. 56 – ř. 57 – ř. 60)	61	259709	729892

Penta RE Funding II, s.r.o.**Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2022****1. POPIS SPOLEČNOSTI**

Obchodní firma a sídlo	Penta RE Funding II, s.r.o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.) Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Datum založení	12. leden 2011
Datum vzniku (podle Obchodního rejstříku)	12. leden 2011
Předmět podnikání	1. koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) nebo jiným provozovatelům živnosti (velkoobchod), 2. zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, 3. zprostředkovatelská činnost v oblasti služeb, 4. zprostředkovatelská činnost v oblasti výroby, 5. pronájem movitých věcí, 6. průzkum trhu a veřejného mínění, 7. reklamní a marketingové služby, 8. provádění staveb a jejich změn, 9. pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem, 10. poskytování úvěrů nebo půjček z peněžních zdrojů získaných výhradně bez veřejné výzvy a bez veřejné nabídky majetkových hodnot, 11. zprostředkování poskytování úvěrů nebo půjček z peněžních zdrojů získaných výhradně bez veřejné výzvy a bez veřejné nabídky majetkových hodnot.

Společnost je primárně založena za účelem získávání externího financování podnikatelských aktivit skupiny Penta jako celku. Z tohoto důvodu je významně závislá na návratnosti úvěrů a půjček, které poskytuje jiným společnostem skupiny Penta a úroků z nich. Pokud by skupina Penta jako celek nedosahovala výsledků postačujících alespoň pro obsluhu jejího dluhu, mělo by to významný vliv na příjmy společnosti a na její schopnost plnit si závazky. Nad rámec těchto aktivit neprovozuje společnost obvykle žádnou jinou činnost.

V roce 2022 byly v Obchodním rejstříku zapsány tyto změny:

Změna výše základního kapitálu:

- 11 000 000 EUR do 17. října 2022
- 21 000 000 EUR od 18. října 2022

Společnost zavazují souhlasným projevem vůle vždy alespoň dva jednatele společně. Jednatel se podepisuje za společnost tak, že k vytištěné nebo napsané obchodní firmě společnosti připojí svůj vlastnoruční podpis.

Členové statutárních orgánů ke dni 31. prosince 2022: Ing. Peter Matula, Dana Klučková, Ladislav Turányi.

1

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisků a ztrát a poznámky.

Poznámky Úč PODV 3-01

IČO 45971421

DIČ 2023173064

Penta RE Funding II, s.r.o.

Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2022

Společnost neměla během roku 2022 a ke dni 31. prosince 2022 žádné zaměstnance ani organizační složku v zahraničí.

Informace o struktuře společníků ke dni sestavení účetní závěrky:

Akcionář	Výše podílu na základním kapitálu		Podíl na hlasovacích právech v %	Jiný podíl na ostatních položkách VK jako na ZK v %
	absolutně	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	21 000 000	100	100	100
Celkem	21 000 000	100	100	100

Společnost je součástí skupiny Penta. Mateřskou společností společnosti je Penta Real Estate Holding Limited se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Kypr, a konsolidující účetní jednotka sestavující konsolidovanou účetní závěrku za všechny skupiny účetních jednotek konsolidovaného celku je Penta Investments Limited se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Kypr. Tato účetní závěrka je k nahlédnutí v sídle uvedené společnosti.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1. Účetní závěrka byla sestavena podle Zákona č. 431/2002 Sb. z. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů za předpokladu nepřetržitého trvání její činnosti a je sestavena jako řádná účetní závěrka.
2. Účetní závěrka je sestavena pro obecné použití. Informace v ní uvedené nelze použít pro účely jakéhokoliv specifického uživatele, ani k posouzení jednotlivých transakcí. Uživatelé účetní závěrky by se při rozhodování neměli spoléhat na tuto účetní závěrku jako na jediný zdroj informací.

3. Účetní závěrka společnosti za předchozí účetní období ke dni 31. prosince 2021 byla schválena valnou hromadou společnosti dne 16. června 2022.
4. Společnost uplatňuje účetní principy a postupy účtování v souladu se zákonem o účetnictví a s postupy účtování pro podnikatele platné ve Slovenské republice. Účetnictví je vedeno v peněžních jednotkách slovenské měny, tj. v eurech.
5. Účetnictví je vedeno na základě dodržení časové a věcné souvislosti nákladů a výnosů. Za základ jsou brány všechny náklady a výnosy, které se vztahují k účetnímu období bez ohledu na datum jejich úhrady.
6. Při oceňování majetku a závazků je uplatňována zásada opatrnosti, tj. jsou brány za základ všechna rizika, ztráty a snížení hodnoty týkající se majetku a závazků, která jsou známá ke dni sestavení účetní závěrky.
7. Dlouhodobé a krátkodobé pohledávky, závazky, úvěry a půjčky – pohledávky a závazky jsou v rozvaze vykázány jako dlouhodobé nebo krátkodobé podle zůstatkové doby splatnosti ke dni sestavení účetní závěrky. Část dlouhodobé pohledávky a část dlouhodobého závazku, jejichž splatnost není delší než jeden rok ode dne, k němuž je sestavována účetní závěrka, jsou v rozvaze vykázány jako krátkodobá pohledávka nebo krátkodobý závazek.
8. Použití odhadů – sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti vypracovalo odhady a předpoklady, které mají vliv na vykazované částky aktiv a pasiv, uvedení možných budoucích aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky,

2

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisků a ztrát a poznámky.

Poznámky Úč PODV 3-01

IČO 45971421

DIČ 2023173064

Penta RE Funding II, s.r.o.

Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2022

a na vykazovanou výši výnosů a nákladů během roku. Skutečné výsledky se mohou od těchto odhadů lišit.

9. Vykázané daně – slovenské daňové právo je relativně mladé s nedostatkem stávajících precedentů a podléhá neustálým novelizacím. Vzhledem k existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů při uplatňování v různých typech transakcí, částky vykázané v účetní závěrce se mohou později změnit podle konečného stanoviska daňových úřadů.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY A METODY

Účetní zásady a metody použité společností při sestavování účetní závěrky za rok 2022 a 2021 jsou tyto:

a) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

b) Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány jmenovitou hodnotou. Postoupené pohledávky a pohledávky nabyté vkladem do základního kapitálu jsou oceňovány pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek je upraveno na jejich realizovatelnou hodnotu pomocí opravných položek.

c) Náklady příštích období a příjmy příštích období

Náklady příštích období a příjmy příštích období jsou oceňovány jejich jmenovitou hodnotou, přičemž jsou vykazovány ve výši nezbytné pro dodržení zásady věcné a časové souvislosti s účetním obdobím.

d) Závazky

Dlouhodobé i krátkodobé závazky jsou vykazovány v jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé a krátkodobé úvěry jsou vykazovány v jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr je považována i část dlouhodobých úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

e) Rezervy

Rezervy jsou závazky s neurčitým časovým vymezením nebo výší, jsou tvořeny ke krytí známých rizik nebo ztrát z podnikání. Rezervy jsou oceňovány v očekávané výši závazku.

f) Výdaje příštích období a výnosy příštích období

Výdaje příštích období a výnosy příštích období jsou oceňovány jejich jmenovitou hodnotou, přičemž jsou vykazovány ve výši nezbytné pro dodržení zásady věcné a časové souvislosti s účetním obdobím.

g) Vlastní kapitál

Vlastní kapitál se skládá ze základního kapitálu, kapitálových fondů a výsledku hospodaření ve schvalovacím řízení.

Základní kapitál společnosti je vykazován ve výši zapsané v obchodním rejstříku vedeném okresním soudem. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky registrováno, je vykazováno jako změny základního kapitálu.

h) Transakce v cizích měnách

Majetek a závazky vyjádřené v cizí měně jsou propočítávány na eura referenčním výměnným kurzem určeným a vyhlášeným Evropskou centrální bankou (ECB) nebo Národní bankou Slovenska (NBS) v den předcházející dni uskutečnění účetního případu a v den, k němuž se sestavuje účetní závěrka. Přijaté a poskytnuté zálohy v cizí měně se ke dni, k němuž se sestavuje účetní závěrka, nepropočítávají. Při koupi a prodeji cizí měny za měnu eur a při převodu peněžních prostředků z účtu zřízeného v cizí měně na účet zřízený v eurech a z účtu zřízeného v eurech na účet

Běžné účetní období								
Dlouhodo bý finanční majetek	Podílov é CP a podíly v DÚJ	Podílové CP a podíly ve společnosti s podstatný m vlivem	Jiné dlouhodo bé CP a podíly	Půjčky ÚJ v kons. celku	Jiný DF M	Půjčky s dobou splatnos ti max. jeden rok	Pořizova ný DFM	Celkem
Prvotní ocenění								
Stav na začátku úč. období	-	-	-	36 510 880	-	-	-	36 510 880
Přírůstky	-	-	-	166 163 249	-	-	-	166 163 249
Úbytky	-	-	-	(11 388 07 3)	-	-	-	(11 388 07 3)
Přesuny	-	-	-	(49 135 82 4)	-	-	-	(49 135 82 4)
Stav na konci úč. období	-	-	-	142 150 232	-	-	-	142 150 232
Opravné položky								

Stav na začátku úč. období	-	-	-	-	-	-	-	-
Přírůstky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účet. období	-	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatková hodnota								
Stav na začátku úč. období	-	-	-	36 510 880	-	-	-	36 510 880
Stav na konci účet. období	-	-	-	142 150 232	-	-	-	142 150 232

V řádku dlouhodobých půjček účetní jednotky v konsolidovaném celku eviduje Společnost tyto půjčky vůči mateřské společnosti Penta Real Estate Holding Limited.

- A. 6 půjček ve výši 39 737 882 EUR, splatných v průběhu roku 2024, s úrokovou sazbou v rozpětí 1,5425 – 4,125 % p.a.,
- B. 7 půjček ve výši 40 678 028 EUR, splatných v průběhu roku 2025, s úrokovou sazbou v rozpětí 3,725 – 6,71 % p.a.,
- C. 3 půjčky ve výši 32 770 822 EUR, splatné v průběhu roku 2026, s úrokovou sazbou v rozpětí 3,51 – 4,625 % p.a.,
- D. 2 půjčky ve výši 3 939 520 EUR, splatné v průběhu roku 2027, s úrokovou sazbou 4,225 % p.a.,
- E. 4 půjčky ve výši 25 023 980 EUR, splatné v průběhu roku 2028, s úrokovou sazbou v rozpětí 4,625 – 6,175 % p.a.

5

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisků a ztrát a poznámky.

Poznámky Úč PODV 3-01

IČO 45971421

DIČ 2023173064

Penta RE Funding II, s.r.o.

Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2022

	Bezprostředně předcházející účetní období							
Dlouhodobý finanční majetek	Podílové CP a podíly v DÚJ	Podílové CP a podíly ve společnosti s podstatným vlivem	Jiné dlouhodobé CP a podíly	Půjčky ÚJ v kons. celku	Jiný DFM	Půjčky s dobou splatnosti max. jeden rok	Požizovaný DFM	Celkem
Prvotní ocenění								
Stav na začátku úč. období	-	-	-	-	-	-	-	-
Přírůstky	-	-	-	56 637 134	-	-	-	56 637 134
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-

Přesuny	-	-	-	(20 126 254)	-	-	-	(20 126 254)
Stav na konci účet. období	-	-	-	36 510 880	-	-	-	36 510 880
Opravné položky								
Stav na začátku úč. období	-	-	-	-	-	-	-	-
Přírůstky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účet. období	-	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatková hodnota								
Stav na začátku úč. období	-	-	-	36 510 880	-	-	-	36 510 880
Stav na konci účet. období	-	-	-	-	-	-	-	-

6

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisků a ztrát a poznámky.

Poznámky Úč PODV 3-01

IČO 45971421

DIČ 2023173064

Penta RE Funding II, s.r.o.

Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2022

5. POHLEDÁVKY

Informace o vývoji opravné položky k pohledávkám:

Společnost v roce 2022 netvořila opravné položky k pohledávkám.

Informace o struktuře stáří pohledávek:

31. prosinec 2022

Název položky	Ve lhůtě splatnosti	Po lhůtě splatnosti	Pohledávky celkem
Krátkodobé pohledávky			
Pohledávky z obchodního styku	-	-	-
Pohledávky vůči dceřiné účetní jednotce a mateřské účetní jednotce	50 397 882	-	50 397 882
Ostatní pohledávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohledávky vůči společníkům, členům a sdružení	-	-	-
Daňové pohledávky a dotace	176 167	-	176 167
Pohledávky z derivátových operací	148 637	-	148 637

Jiné pohledávky	24 721 927	-	24 721 927
Krátkodobé pohledávky celkem	75 444 613	-	75 444 613

31. prosinec 2021

Název položky	Ve lhůtě splatnosti	Po lhůtě splatnosti	Pohledávky celkem
Krátkodobé pohledávky			
Pohledávky z obchodního styku	-	-	-
Pohledávky vůči dceřině účetní jednotce a mateřské účetní jednotce	20 176 065	-	20 176 065
Ostatní pohledávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohledávky vůči společníkům, členům a sdružení	-	-	-
Daňové pohledávky a dotace	245 997	-	245 997
Pohledávky z derivátových operací	-	-	-
Jiné pohledávky	2 433 000	-	2 433 000
Krátkodobé pohledávky celkem	22 855 062	-	22 855 062

7

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisků a ztrát a poznámky.

Poznámky Úč PODV 3-01

IČO 45971421

DIČ 2023173064

Penta RE Funding II, s.r.o.

Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2022

Pohledávky podle zůstatkové doby splatnosti	Běžné účetní období	Bezprostředně předcházející účetní období
Pohledávky po lhůtě splatnosti	-	-
Pohledávky se zůstatkovou dobou splatnosti do jednoho roku	75 444 613	22 855 062
Krátkodobé pohledávky celkem	75 444 613	22 855 062

V řádku krátkodobých pohledávek v celkové výši 75 444 613 EUR jsou vykázány tyto zůstatky účtů:

- Na účtu ostatní pohledávky ve skupině je ve výši 943 102 EUR vykázána pohledávka vůči Penta Real Estate Holding Limited, z titulu neuhrazeného poplatku k 31.12.2022 za umístění dluhopisů.
- Na účtu poskytnuté krátkodobé půjčky ve skupině jsou ve výši 49 454 780 EUR vykázány půjčky vůči společnosti Penta Real Estate Holding Limited:
A: 7 půjček ve výši 48 477 564 EUR, splatné v průběhu roku 2023, s úrokovou sazbou v rozmezí 3,655 – 4,175 % p.a.
B: nesplacené úroky z dlouhodobých půjček, ve výši 977 216 EUR, specifikované v bodě 4. Dlouhodobý finanční majetek.
- Daňové pohledávky ve výši 176 167 EUR.

- Pohledávky z derivátových operací ve výši 148 637 EUR.
- Na účtu jiné pohledávky je vykázána částka 24 721 927 EUR představující pohledávky z emise dluhopisů:
 - o Penta Real Estate Public CZK I/2022 ve výši 12 950 000 CZK (536 988 EUR),
 - o Penta Real Estate Public CZK II/2022 ve výši 8 550 000 CZK (354 536 EUR),
 - o Penta Real Estate Public CZK III/2022 ve výši 73 250 000 CZK (3 037 403 EUR),
 - o Penta Real Estate Public EUR II/2022 ve výši 2 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR III/2022 ve výši 2 609 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR IV/2022 ve výši 1 642 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR V/2022 ve výši 8 417 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR VII/2022 ve výši 846 000 EUR,
 - o Penta Real Estate EUR IV/2022 ve výši 1 818 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR IX/2022 ve výši 2 996 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR X/2022 ve výši 2 463 000 EUR.
 Předmětné dluhopisy nebyly ke dni 31. prosince 2022 umístěny.

6. FINANČNÍ ÚČTY

Informace o krátkodobém finančním majetku:

Název položky	Běžné účetní období	Bezprostředně předcházející účetní období
Pokladna, ceniny	586	347
Běžné bankovní účty	21 555	354 832
Termínované vklady	3 680 689	-
Celkem	3 702 830	355 179

8

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisků a ztrát a poznámky.

Poznámky Úč PODV 3-01

IČO 45971421

DIČ 2023173064

Penta RE Funding II, s.r.o.

Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2022

7. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Informace o významných položkách časového rozlišení

Název položky	Běžné účetní období	Bezprostředně předcházející účetní období
Příjmy budoucích období dlouhodobé	0	0
Příjmy budoucích období krátkodobé, z toho:	417	0
Úroky z termínovaného vkladu v Privatbance, a.s.	417	0

8. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti je tvořen peněžním vkladem ve výši 21 000 000 EUR a byl v plné výši splacen.

Informace o vypořádání účetního zisku z roku 2021:

Název položky	Bezprostředně předcházející účetní období
Účetní zisk	729 892
Použití účetního zisku	Běžné účetní období
Tvorba zákonného rezervního fondu	36 495
Tvorba statutárních a ostatních fondů	-
Použití na krytí zaúčtovaných ztrát minulých let	-
Převod do nerozděleného zisku minulých let	693 397
Celkem	729 892

Společnost dne 16. června 2022 na základě Rozhodnutí jediného společníka společnosti rozdělila zisk z roku 2021 následujícím způsobem:

- částku 36 495 EUR použila na doplnění zákonného rezervního fondu,
- částku 693 397 EUR přeúčtovala na účet nerozděleného zisku minulých období.

9

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisků a ztrát a poznámky.

Poznámky Úč PODV 3-01

IČO 45971421

DIČ 2023173064

Penta RE Funding II, s.r.o.

Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2022

Informace o změnách vlastního kapitálu

Položka vlastního kapitálu	Běžné účetní období				
	Stav na začátku účetního období	Přírůstky	Úbytky	Přesuny	Stav na konci účetního období
Základní kapitál	11 000 000	10 000 000	-	-	21 000 000
Zákonný rezervní fond	279 201	-	-	36 495	315 695
Nedělitelný fond	-	-	-	-	-
Statutární fondy a ostatní fondy	-	-	-	-	-
Oceňovací rozdíly z přecenění Cross Currency Rate Swapů	-	101 970	-	-	101 970
Nerozdělený zisk minulých let	24 035	-	-	693 397	717 432
Neuhrazená ztráta minulých let	-	-	-	-	-

Výsledek hospodaření běžného účetního období	729 892	259 709	-	(729 892)	259 709
CELKEM	12 033 128	10 361 679	-	0	22 394 806

Položka vlastního kapitálu	Bezprostředně předcházející účetní období				
	Stav na začátku účetního období	Přírůstky	Úbytky	Přesuny	Stav na konci účetního období
Základní kapitál	11 000 000	-	-	-	11 000 000
Zákonný rezervní fond	209 036	-	-	70 165	279 201
Nedělitelný fond	-	-	-	-	-
Statutární fondy a ostatní fondy	-	-	-	-	-
Oceňovací rozdíly z přecenění Cross Currency Rate Swapů	-	-	-	-	-
Nerozdělený zisk minulých let	5 990 908	-	(7 300 000)*	1 333 127	24 035
Neuhrazená ztráta minulých let	-	-	-	-	-
Výsledek hospodaření běžného účetního období	1 403 292	729 892	-	(1 403 292)	729 892
CELKEM	18 603 236	729 892	(7 300 000)	0	12 033 128

*Na základě Rozhodnutí jediného společníka společnosti ze dne 14. září 2021 byl vyplacen podíl na zisku ve výši 7 300 000 EUR z nerozděleného zisku minulých let.

10

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisků a ztrát a poznámky.

Poznámky Úč PODV 3-01

IČO 45971421

DIČ 2023173064

Penta RE Funding II, s.r.o.

Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2022

9. REZERVY

Informace o rezervách

Název položky	Běžné účetní období				
	Stav na začátku účetního období	Tvorba	Použití	Zrušení	Stav na konci účetního období
Krátkodobé rezervy, z toho:	3 360	3 696	(3 360)	-	3 696
Rezerva na audit *	3 360	3 696	(3 360)	-	3 696
Dlouhodobé rezervy	-	-	-	-	-

Název položky	Bezprostředně předcházející účetní období				
	Stav na začátku účetního období	Tvorba	Použití	Zrušení	Stav na konci účetního období
Krátkodobé rezervy, z toho:	-	3 360	-	-	3 360
Rezerva na audit	-	3 360	-	-	3 360
Dlouhodobé rezervy	-	-	-	-	-

10. ZÁVAZKY

Informace o závazcích

Název položky	Běžné účetní období	Bezprostředně předcházející účetní období
Závazky po lhůtě splatnosti	-	-
Závazky se zůstatkovou dobou splatnosti do jednoho roku včetně	127 944	150 077
Krátkodobé závazky celkem	127 944	150 077
Závazky se zůstatkovou dobou splatnosti jeden rok až pět let	119 698 561	27 500 000
Závazky se zůstatkovou dobou splatnosti delší než pět let	29 457 000	-
Dlouhodobé závazky celkem	149 155 561	27 500 000
Vydané dluhopisy	49 616 085	20 034 556
Krátkodobé finanční výpomoci celkem	49 616 085	20 034 556

Krátkodobé závazky ve výši 127 944 EUR tvoří:

- neuhrazené faktury na konci účetního období ve výši celkem 111 253 EUR,
- závazky z derivátových operací ve výši celkem 16 691 EUR.

11

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisků a ztrát a poznámky.

Poznámky Úč PODV 3-01

IČO 45971421

DIČ 2023173064

Penta RE Funding II, s.r.o.

Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2022

Dlouhodobý závazek ve výši 149 155 561 EUR je závazek z dluhopisů vydaných Privatbankou, a.s.:

Dluhopis Penta Real Estate V/2021, splatnost 19. října 2024, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate VI/2021, splatnost 16. listopadu 2026, jistina 5 000 000 EUR,
Dluhopis Bory Mall I/2021, splatnost 20. prosince 2024, jistina 4 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate I/2022, splatnost 14. ledna 2028, jistina 4 457 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public I/2022, splatnost 28. února 2025, jistina 5 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public II/2022, splatnost 21. března 2024, jistina 5 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public III/2022, splatnost 21. března 2027, jistina 5 000 000 EUR,
Dluhopis Masaryk Station I/2022, splatnost 25. března 2024, jistina 10 000 000 EUR,

Dluhopis Masaryk Station II/2022, splatnost 11. dubna 2026, jistina 5 456 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public IV/2022, splatnost 23. května 2024, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public V/2022, splatnost 24. května 2027, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate III/2022, splatnost 6. června 2025, jistina 9 876 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public VII/2022, splatnost 18. července 2025, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate IV/2022, splatnost 27. července 2025, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public VIII/2022, splatnost 15. srpna 2025, jistina 5 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public IX/2022, splatnost 26. srpna 2028, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Masaryk Station III/2022, splatnost 5. září 2028, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public X/2022, splatnost 10. října 2025, jistina 5 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public XI/2022, splatnost 26. října 2028, jistina 5 000 000 EUR.
Dluhopis Penta Real Estate Public CZK I/2022, splatnost 6. dubna 2024, jistina 100 000 000 CZK (4 146 625 EUR),
Dluhopis Penta Real Estate Public CZK II/2022, splatnost 17. října 2025, jistina 50 000 000 CZK (2 073 311 EUR),
Dluhopis Penta Real Estate Public CZK III/2022, splatnost 2. prosince 2025, jistina 100 000 000 CZK (4 146 625 EUR).

Krátkodobé finanční výpomoci

Další emise dluhopisů Penta Real Estate a Penta Real Estate Public jsou splatné v roce 2023, jejich hodnota ke dni 31.12.2022 činí 49 616 085 EUR a je vykázána jako krátkodobé finanční výpomoci v řádku 140 rozvahy.

11. VYDANÉ DLUHOPISY

Informace o vydaných dluhopisech ze běžné účetní období

Stav ke dni 31.12.2022

<i>Název vydaného Dluhopisu</i>	<i>Jmenovitá hodnota</i>	<i>Počet</i>	<i>Emisní kurz</i>	<i>Úrok p.a.</i>	<i>Splatnost</i>
Penta RE IV/2021	1 000 EUR	3 500	100 %	3,53 %	18.04.2023
Penta RE V/2021	1 000 EUR	10 000	100 %	3,70 %	19.10.2024
Penta RE VI/2021	1 000 EUR	5 000	100 %	4,50 %	16.11.2026
Penta RE VII/2021	1 000 EUR	5 000	100 %	3,63 %	27.06.2023
Bory Mall I/2021	1 000 EUR	4 000	100 %	4,00 %	20.12.2024
Penta RE I/2022	1 000 EUR	8 000	100 %	4,50 %	14.01.2028
Penta REP I/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	3,55 %	28.02.2025
Penta REP II/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	3,30 %	21.03.2024
Penta REP III/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	4,05 %	21.03.2027

<i>Název vydaného Dluhopisu</i>	<i>Jmenovitá hodnota</i>	<i>Počet</i>	<i>Emisní kurz</i>	<i>Úrok p.a.</i>	<i>Splatnost</i>
Masaryk Station I/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	3,50 %	25.03.2024
Masaryk Station II/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	4,00 %	11.04.2026
Penta REP IV/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	3,30 %	23.05.2024
Penta REP V/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	4,05 %	24.05.2027
Penta RE II/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	4,00 %	21.06.2023
Penta RE III/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	4,50 %	06.07.2025
Penta REP VI/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	3,80 %	07.07.2023
Penta REP VII/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	4,30 %	18.07.2025
Penta RE IV/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	4,50 %	27.07.2025
Penta REP VIII/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	4,30 %	15.08.2025
Penta REP IX/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	5,60 %	26.08.2028
Masaryk Station III/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	6,00 %	05.09.2028
Penta RE V/2022	1 000 EUR	15 000	100 %	4,00 %	05.10.2023
Penta REP X/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	4,30 %	10.10.2025
Penta REP XII/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	3,80 %	14.10.2023
Penta REP XI/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	5,80 %	26.10.2028
Penta REP XIII/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	3,80 %	15.11.2023
Penta REP CZK I/2022	50 000 EUR	2 000	100 %	5,55 %	06.04.2024
Penta REP CZK II/2022	50 000 EUR	1 000	100 %	8,25 %	17.10.2025
Penta REP CZK III/2022	50 000 EUR	2 000	100 %	8,25 %	02.12.2025

Stav ke dni 31.12.2021

<i>Název vydaného Dluhopisu</i>	<i>Jmenovitá hodnota</i>	<i>Počet</i>	<i>Emisní kurz</i>	<i>Úrok p.a.</i>	<i>Splatnost</i>
Penta RE III/2021	1 000 EUR	19 900	100 %	3,85 %	04.08.2022
Penta RE IV/2021	1 000 EUR	3 500	100 %	3,53 %	18.04.2023
Penta RE V/2021	1 000 EUR	10 000	100 %	3,70 %	19.10.2024
Penta RE VI/2021	1 000 EUR	5 000	100 %	4,50 %	16.11.2026
Penta RE VII/2021	1 000 EUR	5 000	100 %	3,63 %	27.06.2023
Penta BM I/2021	1 000 EUR	4 000	100 %	4,00 %	20.12.2024

12. VÝNOSY A NÁKLADY

12.1 Výnosy

Informace o výnosech

Název položky	Běžné účetní období	Bezprostředně předcházející účetní období
Finanční výnosy, z toho:	7 278 490	1 859 698

Výnosové úroky od propojených účetních jednotek	4 638 692	1 361 368
Bankovní úroky od propojených účetních jednotek	47 101	8
Kurzové zisky	164 661	-
Výnosy z derivátových operací	103 860	-
Ostatní finanční výkazy	2 324 176	498 322

13

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisků a ztrát a poznámky.

Poznámky Úč PODV 3-01

IČO 45971421

DIČ 2023173064

Penta RE Funding II, s.r.o.

Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2022

Společnost má ve výnosech úroky z půjček vůči společností:

- Penta Real Estate Holding Limited ve výši 4 638 692 EUR,
- Privatbanky, a.s., z termínovaného účtu, ve výši 47 101 EUR.

Na účtu ostatní finanční výnosy je poplatek za poskytnutí půjček ve výši 2 450 256 EUR.

12.2 Náklady

Informace o nákladech

Název položky	Běžné účetní období	Bezprostředně předcházející účetní období
Náklady hospodářské činnosti, z toho:	129 954	23 870
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	128 165	23 837
Audit	3 696	6 360
Smlouva o poskytování služeb ve skupině	18 392	2 925
Služby poskytnuté CDCP SR, a.s.	68 379	13 312
Právní služby	37 083	1 236
Ostatní služby	615	4
Ostatní daně a poplatky	66	33
Ostatní významné položky nákladů hospodářské činnosti, z toho:	1 723	-
Spotřeba materiálu	-	-
Ostatní pokuty a penále	1723	-
Finanční náklady, z toho:	6 816 752	910 806
Úroky z vydaných dluhopisů	4 090 102	409 035
Kurzové ztráty	245 588	-
Náklady na derivátové operace	30 806	-
Ostatní náklady na finanční činnost	2 446 495	501 771
Bankovní poplatky	3 761	632

Náklady společnosti za poskytnuté služby jsou v převážné míře tvořeny poskytováním služeb společností PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z., Centrálním depozitářem cenných papírů SR, a.s., a právního poradenství společnosti Dentons Europe CS LLP, organizační složka.

Úroky ve výši 4 090 102 EUR představují úroky z emisí dluhopisů.

Ostatní náklady na finanční činnost jsou tvořeny poskytováním finančních služeb Privatbanky, a.s. Částka 2 446 495 EUR představuje náklady za služby při vydávání dluhopisů. Částka 3 761 EUR představuje poplatky za vedení běžných bankovních účtů u Privatbanky, a.s., a Komerční banky, a.s..

14

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisků a ztrát a poznámky.

Poznámky Úč PODV 3-01

IČO 45971421

DIČ 2023173064

Penta RE Funding II, s.r.o.

Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2022

13. DANĚ Z PŘÍJMŮ

Sazba daně z příjmů pro rok 2022 je 21 %. Společnost neměla žádné daňové úlevy.

Informace o daních z příjmů

Název položky	Běžné účetní období			Bezprostředně předcházející účetní období		
	Základ daně	Daň	Daň v %	Základ daně	Daň	Daň v %
Výsledek hospodaření před zdaněním, z toho:	331 784	X	X	925 022	X	X
Teoretická daň	X	69 675	21 %	X	194 255	21 %
Daňově neuznatelné náklady	20 464	4 297	21 %	4 169	875	21 %
Výnosy nepodléhající dani	(51 270)	(10 767)	21 %	(9)	(2)	21 %
Umoření daňové ztráty	-	-	21 %	-	-	21 %
Celkem	300 978	63 205	21 %	925 182	195 128	21 %
Odečtení v minulosti uhrazené daňové licence	X	-	X	X	-	X
Splatná daň z příjmů	X	63 205	X	X	195 128	X
Srážková daň z bankovních úroků	46 683	8 870	19 %	9	2	19 %
Odložená daň z příjmů	X	-	X	X	-	X
Daň z příjmů celkem	X	72 075	X	X	195 130	X

14. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A AKTIVA, PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky a aktiva a ani žádné podrozvahové položky.

Daňová priznání zůstávají otevřena a mohou být předmětem kontroly po dobu pěti let. Skutečnost, že určité období nebo daňové priznání vztahující se k tomuto období bylo kontrolováno, nemá vliv na vyloučení tohoto období z případné další kontroly po dobu pěti let. V důsledku toho jsou

ke dni 31. prosince 2022 daňová přiznání společnosti za léta 2017 až 2022 otevřena a mohou se stát předmětem kontroly.

15. SPŘÍZNĚNÉ OSOBY

Ke spřízněným osobám patří členové statutárního orgánu, sesterské společnosti a společnosti, v nichž podíl na základním kapitálu přesahuje 20 % (dceřiné a přidružené společnosti a společné podniky).

Údaje o příjmech a výhodách členů statutárních, dozorčích a jiných orgánů

V běžném ani v předchozím účetním období společnost neposkytla členům statutárního orgánu, dozorčího či jiného orgánu půjčky, záruky nebo jiné zajištění.

15

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisků a ztrát a poznámky.

Poznámky Úč PODV 3-01

IČO 45971421

DIČ 2023173064

Penta RE Funding II, s.r.o.

Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2022

Obchody mezi těmito osobami a společnostmi jsou uskutečňovány za obvyklých podmínek a za obvyklé ceny. Komentář k těmto obchodům je uveden v jednotlivých částech poznámek.

Spřízněná osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjádření obchodu	
		Běžné účetní období	Bezprostředně předcházející účetní období
Penta Investments, s.r.o.	závazky	-	809
Penta Investments, s.r.o.	náklady – služby ve skupině	-	2 925
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	závazky	15 016	-
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	náklady – služby ve skupině	18 392	-
Privatbanka, a.s.	bankovní účty	3 700 012	354 831
Privatbanka, a.s.	výnosové úroky	47 101	9
Privatbanka, a.s.	bankovní poplatky	2 304	632
Privatbanka, a.s.	ostatní finanční náklady	2 447 367	501 139
Privatbanka, a.s.	závazky	96 209	148 236
Penta Investments Limited	úvěr (jistina + nesplacený úrok)	-	-
Penta Investments Limited	výnosové úroky z půjčky	-	1 024 051
Penta Real Estate Holding Limited	úvěr (jistina + nesplacený úrok)	191 605 013	56 550 253
Penta Real Estate Holding Limited	pohledávka – poplatek za úvěr	943 102	136 692
Penta Real Estate Holding Limited	finanční výnosy – poplatek za úvěr	2 324 176	498 322
Penta Real Estate Holding Limited	výnosové úroky z půjčky	4 638 692	337 317

16. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DNI, K NĚMUŽ SE SESTAVUJE ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Po 31. prosinci 2022 nenastaly žádné jiné takové události, které mají významný vliv na věrné zobrazení skutečností uváděných v této účetní závěrce.



**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI
Penta RE Funding II, s.r.o.
za rok končící 31. prosince 2021**



Tel.: +421 2 5710 6666
www.bdoslovakia.com

Eurovea – Central 3
Pribinova 10,811 09, Bratislava
Slovak Republic

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

pro společníky a jednatele společnosti Penta RE Funding II, s.r.o.:

Názor

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti Penta RE Funding II, s.r.o. (dále jen „Společnost“) obsahující rozvahu k 31. prosinci 2021, výkaz zisků a ztrát za rok končící k uvedenému datu a poznámky obsahující souhrn významných účetních zásad a účetních metod.

Podle našeho názoru poskytuje přiložená účetní závěrka pravý a věrný obraz finanční situace Společnosti ke dni 31. prosince 2021 a výsledku jejího hospodaření ze rok končící k uvedenému datu podle zákona č. 431/2002 Z.z. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“).

Základ pro názor

Audit jsme provedli podle mezinárodních auditorských standardů (International Standards on Auditing, ISA). Naše odpovědnost podle těchto standardů je uvedena v odstavci *Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky*. Na Společnosti jsme nezávislí podle ustanovení zákona č. 423/2015 o statutárním auditu a o změně a doplnění zákona č. 431/2002 Z.z. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o statutárním auditu“) co se týče etiky, včetně Etického kodexu auditora, relevantních pro náš audit účetní závěrky a splnili jsme také další požadavky těchto ustanovení týkajících se etiky. Jsme přesvědčeni, že auditorské důkazy, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro náš názor.

Zdůraznění skutečnosti

Jak je uvedeno v poznámce 1 přiložené účetní závěrky, Společnost je jen financující společností společností skupiny PENTA a její schopnost splácet své závazky ve lhůtě jejich splatnosti zcela závisí na vymahatelnosti pohledávek vůči společnostem skupiny PENTA. Náš názor není vzhledem k této skutečnosti podmíněn.

Další skutečnosti

Společnost nesplňuje velikostní kritéria pro povinný audit účetní závěrky ve smyslu zákona o účetnictví a nemusí tedy ani vypracovat výroční zprávu. Pro audit účetní závěrky se rozhodla dobrovolně.

BDO Audit, spol. s r.o., společnost s ručením omezeným, registrovaná na Slovensku, zapsaná v Obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl Sro, vložka číslo 54967/B, IČO: 44455526. Je členem BDO International Limited, společnosti s ručením omezeným, registrované ve Velké Británii, a tvoří součást mezinárodní sítě BDO složené z nezávislých členských společností.



Odpovědnost statutárního orgánu a osob pověřených spravováním za účetní závěrku

Statutární orgán je odpovědný za sestavení této účetní závěrky tak, aby poskytovala pravdivý a věrný obraz podle zákona o účetnictví a za ty interní kontroly, které považuje za nezbytné pro sestavení účetní závěrky, která neobsahuje významné nesprávnosti, ať už v důsledku podvodu nebo chyby.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán odpovědný za zhodnocení schopnosti Společnosti nepřetržitě pokračovat ve své činnosti, za popis skutečností týkajících se nepřetržitého pokračování v činnosti, je-li to nezbytné, a za použití předpokladu nepřetržitého pokračování v činnosti v účetnictví, ledaže by měl v úmyslu Společnost zlikvidovat nebo ukončit její činnost, anebo by neměl jinou reálnou možnost než tak učinit.

Osoby pověřené spravováním jsou odpovědné za dohled nad procesem finančního výkaznictví Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naší odpovědností je získat přiměřenou jistotu, zda účetní závěrka jako celek neobsahuje významné nesprávnosti, ať už v důsledku podvodu nebo chyby, a vydat zprávu auditora, včetně názoru. Přiměřená jistota je jistota vysokého stupně, ale nikoliv zárukou toho, že audit provedený podle mezinárodních auditorských standardů vždy odhalí významné nesprávnosti, pokud takové existují. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodu nebo chyby a za významné jsou považovány tehdy, pokud by se dalo odůvodněně očekávat, že jednotlivě nebo v souhrnu by mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí uživatelů učiněná na základě této účetní závěrky.

V rámci auditu provedeného podle mezinárodních auditorských standardů uplatňujeme během celého auditu odborný úsudek a zachováváme profesionální skepticismus. Kromě toho:

- Identifikujeme a posuzujeme rizika významné nesprávnosti účetní závěrky, ať už v důsledku podvodu nebo chyby, navrhuje a provádíme auditorské postupy reagující na tato rizika a získáváme auditní důkazy, které jsou dostatečné a vhodné pro poskytnutí základu pro náš názor. Riziko odhalení významné nesprávnosti v důsledku podvodu je vyšší než toto riziko v důsledku chyby, neboť podvod může zahrnovat tajnou dohodu, falšování, úmyslné vynechání, nepravdivé prohlášení nebo obejítí interní kontroly.
- Seznamujeme se s interními kontrolami relevantními pro audit, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné za daných okolností, avšak nikoliv za účelem vyjádření názoru na efektivnost interních kontrol Společnosti.
- Hodnotíme vhodnost použitých účetních zásad a účetních metod a přiměřenost účetních odhadů a uvedení s nimi souvisejících informací učiněné statutárním orgánem.



- Činíme závěr o tom, zda statutární orgán vhodně v účetnictví používá předpoklad nepřetržitého pokračování v činnosti a na základě získaných auditních důkazů závěr o tom, za existuje významná nejistota v souvislosti s událostmi nebo okolnostmi, které by mohly významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě pokračovat v činnosti. Pokud dospějeme k závěru, že významná nejistota existuje, jsme povinni upozornit v naší zprávě auditora na související informace uvedené v účetní závěrce nebo, pokud jsou tyto informace nedostatečné, modifikovat náš názor. Naše závěry vycházejí z auditních důkazů získaných do data vydání naší zprávy auditora. Budoucí události nebo okolnosti však mohou způsobit, že Společnost přestane pokračovat v nepřetržité činnosti.
- Hodnotíme celkovou prezentaci, strukturu a obsah účetní závěrky, včetně informací v ní uvedených, a také to, zda účetní závěrka zachytává provedené transakce a události způsobem, jenž vede k jejich věrnému zobrazení.

S osobami pověřenými spravováním komunikujeme mimo jiné o plánovaném rozsahu a harmonogramu auditu a o významných zjištěních auditu, včetně všech významných nedostatků interní kontroly, které během našeho auditu zjistíme.

BDO Audit, spol. s r.o.
Licence UDVA č. 339

Ingr. Lucia CVEKOVÁ
Licence SKAU č. 1167

8. března 2022
Pribinova 10
Bratislava, Slovenská republika

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

podnikatelů v podvojném účetnictví
sestavená ke dni 31.12.2021

Číselné údaje se zarovnávají vpravo, ostatní údaje se vyplňují zleva. Nevyplněné řádky se ponechávají prázdné.

Údaje se vyplňují tiskacím písmem (podle tohoto vzoru), na psacím stroji nebo v tiskárně, a to černou nebo tmavě modrou barvou.

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V X Y Z 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikační číslo	Účetní závěrka Účetní jednotka	Měsíc Rok
2023173064	X řádná X malá	od 1 2021
IČ		Za období
45971421	mimořádná velká	do 12 2021
SK NACE		Bezprostředně od 12 2020
64.92.0	průběžná	předcházející
	(vyznačí se x)	období

Příložené součásti účetní závěrky

X Rozvaha (Úč POD 1-01) (v celých eurech)	X Výkaz zisků a ztrát (Úč POD 2-01) (v celých eurech)	X Poznámky (Úč POD 3-01) (v celých eurech)
--	--	---

Obchodní jméno (název) účetní jednotky

Penta RE Funding II, s.r.o.

Sídlo účetní jednotky

Ulice Číslo

DIGITAL PARK II, EINSTEINOVA 25

PSČ Obec

85101 BRATISLAVA – MĚSTSKÁ ČÁST PETRŽALKA

Označení obchodního rejstříku a číslo zápisu obchodní společnosti

Zapsaná v OR SK vedeném Okresním soudem BA I, odd. Sro. VI. Číslo 69952/B

Telefonní číslo Faxové číslo

+ 421247788140

E-mailová adresa

Sestavena dne	Schválena dne	Podpisový vzor statutárního orgánu účetní jednotky nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou:
03.03.2022	. . 20	

Záznamy daňového úřadu

Místo pro evidenční číslo

Otisk prezentačního razítka daňového úřadu

UZPODv14_2

Rozvaha

DIČ 2023173064

IČ 45971421

Úč POD 1-01

Označení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Bezprostředně předcházející účetní období
			1	Brutto – část 1	Netto 2	
				Korekce – část 2		Netto 3
	MAJETEK CELKEM ř. 02+ ř. 33 + ř. 74	01		59721121	59721121	38853654
A.	Neoběžný majetek ř. 03+ ř. 11 + ř. 21	02		36510880	36510880	
A.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 04 až ř. 10)	03				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Software (013) - /073, 091A/	05				
3.	Ocenitelná práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Zřizovaný dlouhodobý nehmotný majetek (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlouhodobý hmotný majetek součet (ř. 12 až ř. 20)	11				
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12				
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13				
3.	Samostatné movité věci soubory movitých věcí (022) - /082, 092A/	14				

MF SR č. 18009/2014

Strana 2

UZPODv14_3

Rozvaha

DIČ 2023173064

IČ 45971421

Úč POD 1-01

Označení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Bezprostředně předcházející účetní období
			1	Brutto – část 1	Netto 2	
				Korekce – část 2		Netto 3
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů (025) – /085, 092A/	15				
5.	Základní stádo a tažná zvířata (026) - /086, 092A/	16				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	17				

	(029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/				
7.	Požizovaný dlouhodobý hmotný majetek (042) - /094/	18.			
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek (052) - /095A/	19.			
9.	Opravná položka k nabytému majetku (+/- 097) +/- 098	20.			
A.III.	Dlouhodobý finanční majetek součet (ř. 22 až ř. 32)	21	36510880	36510880	
A.III.1.	Podílové cenné papíry a podíly v propojených účetních jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podílové cenné papíry a podíly s podílovou účastí mimo podílů v propojených účetních jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatní realizovatelné cenné papíry a podíly (063A) - /096A/	24			
4.	Půjčky propojeným účetním jednotkám (066A) - /096A/	25	36510880	36510880	
5.	Půjčky v rámci podílové účasti vyjma půjček propojeným účetním jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatní půjčky (067A) - /096A/	27			
7.	Dluhové cenné papíry a jiný dlouhodobý finanční majetek (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			

UZPODv14_4

Rozvaha

DIČ 2023173064

IČ 45971421

Úč POD 1-01

Označení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Bezprostředně předcházející účetní období
			1	Brutto – část 1	Netto 2	
				Korekce – část 2		Netto 3
8.	Půjčky a ostatní dlouhodobý finanční majetek se zůstatkovou dobou splatnosti max. jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29				
9.		30				

	Účty v bankách s dobou vázanosti delší než jeden rok (22XA)				
10.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek (053) - /095A/	32			
B.	Oběžná aktiva ř. 34 + ř. 41 + ř. 53 + ř. 66 + ř. 71	33	23210241	23210241	38853654
B.I.	Zásoby součet (ř. 35 až ř. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastní výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvířata (124) - /195/	38			
5.	Zboží (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlouhodobé pohledávky součet (ř. 42 + ř. 46 až ř. 52)	41			
B.II.1.	Pohledávky z obchodního styku součet (ř. 43 až ř. 45)	42			

UZPODv14_5

Rozvaha

DIČ 2023173064

IČ 45971421

ÚČ POD 1-01

Označení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Bezprostředně předcházející účetní období
			1	Brutto – část 1	Netto 2	
				Korekce – část 2		Netto 3
1.a.	Pohledávky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 315XA) - /391A/	43				
1.b.	Pohledávky z obchodního styku v rámci podílové účasti vyjma pohledávek vůči propojeným účetním jednotkám	44				

	(311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/				
1.c.	Ostatní pohledávky z obchodního styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zakázky (316A)	46			
3.	Ostatní pohledávky vůči propojeným účetním jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatní pohledávky v rámci podílové účasti vyjma pohledávek vůči propojeným účetním jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohledávky vůči společníkům, členům a sdružení (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohledávky z derivátových operací (373A, 376A)	50			
7.	Jiné pohledávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohledávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohledávky součet (ř. 54 +ř. 58 až ř. 65)	53	22855062	22855062	38799009
B.III.1.	Pohledávky z obchodního styku součet (ř. 54 až ř. 57)	54			
1.a.	Pohledávky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohledávky z obchodního v rámci podílové účasti vyjma pohledávek vůči propojeným účetním jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			

Označení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Bezprostředně předcházející účetní období
			1	Brutto – část 1	Netto 2	
				Korekce – část 2		Netto 3
1.c.	Ostatní pohledávky z obchodního styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 315XA) - /391A/	57				
2.	Čistá hodnota zakázky (316A)	58				
3.	Ostatní pohledávky vůči propojeným účetním jednotkám (351A) - /391A/	59		20176065	20176065	38591950
4.	Ostatní pohledávky v rámci podílové účasti vyjma pohledávek vůči propojeným účetním jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohledávky vůči společníkům, členům a sdružení (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	61				
6.	Sociální zabezpečení (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohledávky a dotace (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63		245997	245997	207059
8.	Pohledávky z derivátových operací (373A, 376A)	64				
9.	Jiné pohledávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65		2433000	2433000	
B.IV.	Krátkodobý finanční majetek součet (ř. 67 až ř. 70)	66				
B.IV.1.	Krátkodobý finanční majetek v propojených účetních jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finanční majetek bez krátkodobého finančního majetku v propojených účetních jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (252)	69				
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek (259, 314A) - /291A/	70				

Označení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období		Bezprostředně předcházející účetní období
			1	Brutto – část 1	Netto 2
				Korekce – část 2	Netto 3
B.V.	Finanční účty ř. 72 + ř. 73	71		355179	355179
					54645
B.V.1.	Peněžní prostředky (211, 213, 21X)	72		347	347
					553
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73		354832	354832
					54092
C.	Časové rozlišení součet (ř. 75 až ř. 78)	74			
C.1.	Náklady příštích období dlouhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady příštích období krátkodobé (381A, 382A)	76			
3.	Příjmy příštích období dlouhodobé (385A)	77			
4.	Příjmy příštích období krátkodobé (385A)	78			

Označení a	STRANA PASIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období 4	Bezprostředně předcházející účetní období 5
	SPOLU VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY ř. 80 + ř. 101 + ř. 141	79	59721121	38853654
A.	Vlastní kapitál ř. 81 + ř. 85 + ř. 86 + ř. 87 + ř. 90 + ř. 93 + ř. 97 + ř. 100	80	12033128	18603236
A.I.	Základní kapitál součet (ř. 82 až ř. 84)	81	11000000	11000000
A.I.1.	Základní kapitál (411 nebo +/- 491)	82	11000000	11000000
2.	Změny základního kapitálu +/- 419	83		
3.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál (/-/353)	84		
A.II.	Emisní ážio (412)	85		
A.III.	Ostatní kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervní fondy ř. 88 + ř. 89	87	279201	209036
A.IV.1.	Zákonný rezervní fond a nedělitelný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	279201	209036
2.	Rezervní fond pro vlastní akcie a vlastní podíly (417A, 421A)	89		

UZPODv14_8

Rozvaha

DIČ 2023173064

IČ 45971421

Úč POD 1-01

Ozna- čení a	STRANA PASIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období 4	Bezprostředně předcházející účetní období 5
A.V.	Ostatní fondy ze zisku ř. 91 +ř. 92	90		
A.V.1.	Statutární fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatní fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovací rozdíly z přecenění součet (ř. 94 až ř. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/- 414)	94		
2.	Oceňovací rozdíly z kapitálových účastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při sloučení, splnutí a rozdělení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledek hospodaření minulých let ř. 98 + ř. 99	97	24035	5990908
A.VII.1.	Nerozdělený zisk minulých let (428)	98	24035	5990908
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledek hospodaření za účetní období po zdanění /+/- ř. 01 – (ř. 81 +ř. 85 + ř. 86 + ř. 87 + ř. 90 + ř. 93 + ř. 97 + ř. 101 + ř. 141)	100	729892	1403292
B.	Závazky ř. 102 + ř. 118 + ř. 121 + ř. 122 + ř. 136 + ř. 139 + ř. 140	101	47687993	20250418
B.I.	Dlouhodobé závazky součet (ř. 103 + ř. 107 až ř. 117)	102	27500000	
B.I.1.	Dlouhodobé závazky z obchodních vztahů součet (ř. 104 až ř. 106)	103		
1.a.	Závazky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky z obchodního styku v rámci podílové úcasti vyjma závazků vůči propojeným účetním jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Jiné závazky z obchodních vztahů (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zakázky (316A)	107		

3.	Jiné závazky vůči propojeným účetním jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Jiné závazky v rámci podílové účasti vyjma závazků vůči propojeným účetním jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Jiné dlouhodobé závazky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlouhodobé přijaté zálohy (475A)	111		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě (478A)	112		
8.	Vydané dluhopisy (473A/-/255A)	113	25700000	
9.	Závazky ze sociálního fondu (472)	114		
10.	Jiné dlouhodobé závazky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlouhodobé závazky z derivátových operací (373A, 377A)	116		
12.	Odložené daňové závazky (481A)	117		

UZPODv14_9

Rozvaha

DIČ 2023173064

IČ 45971421

Úč POD 1-01

Ozna- čení a	STRANA PASIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období 4	Bezprostředně předcházející účetní období 5
B.II.	Dlouhodobé rezervy ř. 119 +ř. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Jiné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlouhodobé bankovní úvěry (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé závazky součet (ř. 123 + ř. 127 až ř. 135)	122	150077	54
B.IV.1.	Závazky z obchodních vztahů součet (ř. 124 až ř. 126)	123	150077	54
1.a.	Závazky z obchodních vztahů vůči propojeným účetním jednotkám (321A,	124	149045	

	322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)			
1.b.	Závazky z obchodních vztahů v rámci podílové účasti vyjma závazků vůči propojeným účetním jednotkám (321A, 322A, 3224A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Jiné závazky z obchodních vztahů (321A, 322A, 3224A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1032	54
2.	Čistá hodnota zakázky (316A)	127		
3.	Jiné závazky vůči propojeným účetním jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Jiné závazky v rámci podílové účasti vyjma závazků vůči propojeným účetním jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Závazky ke společníkům a sdružení (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Závazky k zaměstnancům (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Závazky ze sociálního zabezpečení (336A)	132		
8.	Daňové závazky a dotace (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		
9.	Závazky z derivátových operací (373A, 377A)	134		
10.	Jiné závazky (372A, 379A, 474A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy ř. 137 + ř. 138	136	3360	
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Jiné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	3360	
B.VI.	Běžné bankovní úvěry (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finanční výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /- /255A)	140	20034556	20250364
C.	Časové rozlišení součet (ř. 142 až ř. 145)	141		
C.1.	Výdaje příštích období dlouhodobé (383A)	142		

2.	Výdaje příštích období krátkodobé (383Λ)	143		
3.	Výnosy příštích období dlouhodobé (384Λ)	144		
4.	Výnosy příštích období krátkodobé (384Λ)	145		

UZPODv14_10

Výkaz zisků a ztrát

DIČ 2023173064

IČ 45971421

Úč POD 2-01

Ozna- čení a	Text b	Číslo řádku c	Skutečnost	
			běžné účetní období 1	bezprostředně předcházející účetní období 2
*	Čistý obrat (část úč. tř. podle zákona)	01	1859698	3342883
**	Výnosy z hospodářské činnosti spolu součet (ř. 03 až ř. 09)	02		
I	Tržby z prodeje zboží (604, 607)	03		
II.	Tržby z prodeje vlastních výrobků (601)	04		
III.	Tržby z prodeje služeb (602, 606)	05		
IV.	Změna stavu zásob (+/-) (účetní skupina 61)	06		
V.	Aktivace (účetní skupina 62)	07		
VI.	Tržby z prodeje dlouhodobého nehmotného majetku, dlouhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatní výnosy z hospodářské činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		
**	Náklady na hospodářskou činnost spolu ř. 11 + ř. 12 + ř. 13 + ř. 14 + ř. 15 + ř. 20 + ř. 21 + ř. 24 + ř. 25 + ř. 26	10	23870	4782
A.	Náklady vynaložené na pořízení prodaného zboží (504, 507)	11		
B.	Spotřeba materiálu, energie a ostatních neskladovatelných dodávek (501, 502, 503)	12		
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účetní skupina 51)	14	23837	4782
E.	Osobní náklady (ř. 16 až ř. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva (523)	17		

3.	Náklady na sociální zabezpečení (524, 525, 526)			
4.	Sociální náklady (527, 528)	19		
F.	Daně a poplatky (účetní skupina 53)	20	33	
G.	Odpisy a úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného majetku a dlouhodobého hmotného majetku (ř. 22 + ř. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku a dlouhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného majetku a dlouhodobého hmotného majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a prodaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Úpravy hodnot pohledávek (+/-) (547)	25		
J.	Ostatní náklady na hospodaření (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26		
***	Výsledek hospodaření z hospodářské činnosti (+/-) (ř. 02 – ř. 10)	27	-23870	-4782

UZPODv14_11

Výkaz zisků a ztrát
Úč POD 2-01

DIČ 2023173064

IČ 45971421

Označení a	Text b	Číslo řádku c	Skutečnost	
			běžné účetní období 1	bezprostředně předcházející účetní období 2
*	Přidaná hodnota (ř. 03 + ř. 04 + ř. 05 + ř. 06 + ř. 07) – (ř. 11 + ř. 12 + ř. 13 + ř. 14)	28	-23837	-4782
**	Výnosy z finanční činnosti spolu ř. 30 + ř. 31 + ř. 35 + ř. 39 + ř. 42 + ř. 43 + ř. 44	29	1859698	3342883
VIII.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů (661)	30		
IX.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku součet (ř. 32 až ř. 34)	31		

IX.1.	Výnosy z cenných papírů a podílů od propojených účetních jednotek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papírů a podílů v podílové účasti vyjma výnosů propojených účetních jednotek (665A)	33		
3.	Ostatní výnosy z cenných papírů a podílů (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku součet (ř. 36 až ř. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku od propojených účetních jednotek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku v podílové účasti vyjma výnosů propojených účetních jednotek (666A)	37		
3.	Ostatní výnosy z krátkodobého finančního majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (ř. 40 + ř. 41)	39	1361376	3342883
XI.1.	Výnosové úroky od propojených účetních jednotek (662A)	40	1361376	3342883
2.	Jiné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z přecenění cenných papírů a výnosy z derivátových operací (664, 667)	43		
XIV.	Ostatní výnosy z finanční činnosti (668)	44	498322	
**	Náklady na finanční činnost spolu ř. 46 + ř. 47 + ř. 48 + ř. 49 + ř. 52 + ř. 53 + ř. 54	45	910806	1562699
K.	Prodané cenné papíry a podíly (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finanční majetek (566)	47		
M.	Úpravy hodnot finančního majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (ř. 50 + ř. 51)	49	409035	1557315
N.1.	Nákladové úroky pro propojené účetní jednotky (562A)	50		
2.	Ostatní nákladové úroky (562A)	51	409035	1557315

O.	Kurzové ztráty (563)	52		
P.	Náklady na přecenění cenných papírů a náklady na derivátové operace (564, 567)	53		
Q.	Ostatní náklady na finanční činnost (568, 569)	54	501771	5384

UZPODv14_12

Výkaz zisků a ztrát

DIČ 2023173064

IČ 45971421

Úč POD 2-01

Označení a	Text b	Číslo řádku c	Skutečnost	
			běžné účetní období 1	bezprostředně předcházející účetní období 2
***	Výsledek hospodaření z finanční činnosti (+/-) (ř. 29 - ř. 45)	55	948892	1780184
****	Výsledek hospodaření za účetní období před zdaněním (+/-) (ř. 27 - ř. 55)	56	925022	1775402
R.	Daň z příjmů (ř. 58 + ř. 59)	57	195130	372110
R.1.	Daň z příjmu splatná (591, 595)	58	195130	372110
2.	Daň z příjmu odložená (+/-) (592)	59		
S.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/- 596)	60		
****	Výsledek hospodaření za účetní období po zdanění (+/-) (ř. 56 – ř. 57 – ř. 60)	61	729892	1403292

Penta RE Funding II, s.r.o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2021

1. POPIS SPOLEČNOSTI	
Obchodní firma a sídlo	Penta RE Funding II, s.r.o.
	(ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
	Digital Park II, Einsteinova 25,
	851 01 Bratislava
Datum založení	12. ledna 2011
Datum vzniku (podle Obchodního rejstříku)	12. ledna 2011
Předmět podnikání	1. koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) nebo jiným provozovatelům živnosti (velkoobchod),
	2. zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu,
	3. zprostředkovatelská činnost v oblasti služeb,
	4. zprostředkovatelská činnost v oblasti výroby,
	5. pronájem movitých věcí,
	6. průzkum trhu a veřejného mínění,
	7. reklamní a marketingové služby,
	8. provádění staveb a jejich změn,
	9. pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem,
	10. poskytování úvěrů nebo půjček z peněžních zdrojů získaných výhradně bez veřejné výzvy a bez veřejné nabídky majetkových hodnot,
	11. zprostředkování poskytování úvěrů nebo půjček z peněžních zdrojů získaných výhradně bez veřejné výzvy a bez veřejné nabídky majetkových hodnot.

Společnost je primárně založena za účelem získávání externího financování podnikatelských aktivit skupiny Penta jako celku. Z tohoto důvodu je významně závislá na návratnosti úvěrů a půjček, které poskytuje jiným společnostem skupiny Penta a úroků z nich. Pokud by skupina Penta jako celek nedosahovala výsledků postačujících alespoň pro obsluhu jejího dluhu, mělo by to významný vliv na příjmy společnosti a na její schopnost plnit si závazky. Nad rámec těchto aktivit neprovozuje společnost obvykle žádnou jinou činnost.

V roce 2021 byly v Obchodním rejstříku zapsány tyto změny:

Změna názvu společnosti:

- Penta Funding Public, s.r.o. do 5. října 2021
- Penta RE Funding II, s.r.o. od 6. října 2021

Změna společníka:

- PENTA FINANCIAL SERVICES LIMITED (ex. PENTA INVESTMENTS LIMITED) do 5. října 2021
- PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED od 6. října 2021

1

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisků a ztrát a poznámky.

Poznámky Úč PODV 3-01

IČ 45971421

DIČ 2023173064

Penta RE Funding II, s.r.o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2021

Společnost zavazují souhlasným projevem vůle vždy alespoň dva jednatele společně. Jednatel se podepisuje za společnost tak, že k vytištěné nebo napsané obchodní firmě společnosti připojí svůj vlastnoruční podpis.

Členové statutárních orgánů ke dni 31. prosince 2021: Ing. Peter Matula, Ing. Barbora Havlíková (rozená Sotulářová), Ing. Marek Hvožd'ara, Ing. Adam Polák.

Společnost neměla během roku 2021 a ke dni 31. prosince 2021 žádné zaměstnance ani organizační složku v zahraničí.

Informace o struktuře společníků ke dni sestavení účetní závěrky:

Akcionář	Výše podílu na základním kapitálu		Podíl na hlasovacích právech v %	Jiný podíl na ostatních položkách VK jako na ZK v %
	absolutně	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	11 000 000	100	100	100
Celkem	11 000 000	100	100	100

Společnost je součástí skupiny Penta. Mateřskou společností je Penta Real Estate Holding Limited se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Kypr, a konsolidující účetní jednotka sestavující konsolidovanou účetní závěrku za všechny skupiny účetních jednotek konsolidovaného celku je Penta Investments Limited se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Kypr. Tato účetní závěrka je k nahlédnutí v sídle uvedené společnosti.

1. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla sestavena podle Zákona č. 431/2002 Sb. z. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů za předpokladu nepřetržitého trvání její činnosti a je sestavena jako řádná účetní závěrka.

Účetní závěrka je sestavena pro obecné použití. Informace v ní uvedené nelze použít pro účely jakéhokoli specifického uživatele, ani k posouzení jednotlivých transakcí. Uživatelé účetní závěrky by se při rozhodování neměli spoléhat na tuto účetní závěrku jako na jediný zdroj informací.

Účetní závěrka společnosti za předchozí účetní období ke dni 31. prosince 2020 byla schválena valnou hromadou společnosti dne 26. května 2021.

Společnost uplatňuje účetní principy a postupy účtování v souladu se zákonem o účetnictví a s postupy účtování pro podnikatele platné ve Slovenské republice. Účetnictví je vedeno v peněžních jednotkách slovenské měny, tj. v eurech.

Účetnictví je vedeno na základě dodržení časové a věcné souvislosti nákladů a výnosů. Za základ jsou brány všechny náklady a výnosy, které se vztahují k účetnímu období bez ohledu na datum jejich úhrady.

Při oceňování majetku a závazků je uplatňována zásada opatrnosti, tj. jsou brány za základ všechna rizika, ztráty a snížení hodnoty týkající se majetku a závazků, která jsou známá ke dni sestavení účetní závěrky.

2

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisků a ztrát a poznámky.

Poznámky Úč PODV 3-01

IČ 45971421

DIČ 2023173064

Penta RE Funding II, s.r.o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.) ***Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2021***

Dlouhodobé a krátkodobé pohledávky, závazky, úvěry a půjčky – pohledávky a závazky jsou v rozvaze vykázány jako dlouhodobé nebo krátkodobé podle zůstatkové doby splatnosti ke dni sestavení účetní závěrky. Část dlouhodobé pohledávky a část dlouhodobého závazku, jejichž splatnost není delší než jeden rok ode dne, k němuž je sestavována účetní závěrka, jsou v rozvaze vykázány jako krátkodobá pohledávka nebo krátkodobý závazek.

Použití odhadů – sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti vypracovalo odhady a předpoklady, které mají vliv na vykazované částky aktiv a pasiv, uvedení možných budoucích aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky, a na vykazovanou výši výnosů a nákladů během roku. Skutečné výsledky se mohou od těchto odhadů lišit.

Vykázané daně – slovenské daňové právo je relativně mladé s nedostatkem stávajících precedentů a podléhá neustálým novelizacím. Vzhledem k existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů při uplatňování v různých typech transakcí, částky vykázané v účetní závěrce se mohou později změnit podle konečného stanoviska daňových úřadů.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY A METODY

Účetní zásady a metody použité společností při sestavování účetní závěrky za rok 2021 a 2020 jsou tyto:

a) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

b) Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány jmenovitou hodnotou. Postoupené pohledávky a pohledávky nabyté vkladem do základního kapitálu jsou oceňovány pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek je upraveno na jejich realizovatelnou hodnotu pomocí opravných položek.

c) Náklady příštích období a příjmy příštích období

Náklady příštích období a příjmy příštích období jsou oceňovány jejich jmenovitou hodnotou, přičemž jsou vykazovány ve výši nezbytné pro dodržení zásady věcné a časové souvislosti s účetním obdobím.

d) Závazky

Dlouhodobé i krátkodobé závazky jsou vykazovány v jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé a krátkodobé úvěry jsou vykazovány v jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr je považována i část dlouhodobých úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

e) Rezervy

Rezervy jsou závazky s neurčitým časovým vymezením nebo výší, jsou tvořeny ke krytí známých rizik nebo ztrát z podnikání. Rezervy jsou oceňovány v očekávané výši závazku.

f) Výdaje příštích období a výnosy příštích období

Výdaje příštích období a výnosy příštích období jsou oceňovány jejich jmenovitou hodnotou, přičemž jsou vykazovány ve výši nezbytné pro dodržení zásady věcné a časové souvislosti s účetním obdobím.

g) Vlastní kapitál

Vlastní kapitál se skládá ze základního kapitálu, kapitálových fondů a výsledku hospodaření ve schvalovacím řízení.

Základní kapitál společnosti je vykazován ve výši zapsané v obchodním rejstříku vedeném okresním soudem. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky registrováno, je vykazováno jako změny základního kapitálu.

h) Transakce v cizích měnách

Majetek a závazky vyjádřené v cizí měně jsou propočítávány na eura referenčním výměnným kurzem určeným a vyhlášeným Evropskou centrální bankou (ECB) nebo Národní bankou Slovenska (NBS) v den předcházející dni uskutečnění účetního případu a v den, k němuž se sestavuje účetní závěrka. Přijaté a poskytnuté zálohy v cizí měně se ke dni, k němuž se sestavuje účetní závěrka, nepropočítávají. Při koupi a prodeji cizí měny za měnu eur a při převodu peněžních prostředků z účtu zřízeného v cizí měně na účet zřízený v eurech a z účtu zřízeného v eurech na účet zřízený v cizí měně je použit kurz, za nějž byly tyto hodnoty nakoupeny nebo prodány. Pokud je prodej nebo koupě cizí měny uskutečněn za jiný kurz než, který nabízí komerční banka v kurzovním lístku, použije se kurz nabízený komerční bankou v kurzovním lístku v den vypořádání obchodu. Pokud se koupě nebo prodej neuskutečňuje s komerční bankou, použije se referenční výměnný kurz určený a vyhlášený ECB nebo NBS v den předcházející dni vypořádání obchodu.

i) Daň z příjmů splatná

Podle slovenského zákona o dani z příjmů jsou splatné daně z příjmů určovány z účetního zisku před zdaněním při sazbě 21 % po úpravách o některé položky pro daňové účely.

j) Daň z příjmů odložená

O odloženém daňovém závazku účtuje společnost vždy, o pohledávce účtuje, je-li realizovatelná.

k) Opravy chyb minulých účetních období

Společnost v běžném účetním období neúčtovala o opravě významných chyb minulých období.

4

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisků a ztrát a poznámky.

Poznámky Úč PODV 3-01

IČ 45971421

DIČ 2023173064

Penta RE Funding II, s.r.o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2021

4. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Informace o dlouhodobém finančním majetku

Dlouhodobý finanční majetek	Běžné účetní období							
	Podílové CP a podíly v DÚJ	Podílové CP a podíly ve společnosti s podstatným vlivem	Jiné dlouhodobé CP a podíly	Půjčky ÚJ v kons. celku	Jiný DFM	Půjčky s dobou splatnosti max. jeden rok	Pořizovaný DFM	Celkem
Prvotní ocenění								
Stav na začátku úč. období	-	-	-	-	-	-	-	-
Přírůstky	-	-	-	56 637 134	-	-	-	56 637 134
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Přesuny	-	-	-	(20 126 254)	-	-	-	(20 126 254)
Stav na konci účet. období	-	-	-	36 510 880	-	-	-	36 510 880
Opravné položky								
Stav na začátku úč. období	-	-	-	-	-	-	-	-
Přírůstky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účet. období	-	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatková hodnota								
Stav na začátku úč. období	-	-	-	36 510 880	-	-	-	36 510 880

Stav na konci účet. období	-	-	-	-	-	-	-	-
----------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---

V řádku dlouhodobých půjček účetní jednotky v konsolidovaném celku eviduje Společnost tyto půjčky vůči mateřské společnosti Penta Real Estate Holding Limited.

- A. 3 500 000 EUR, splatná 18. dubna 2023, úroková sazba 3,655 % p.a.
- B. 2 799 000 EUR, splatná 27. června 2023, úroková sazba 3,755 % p.a.
- C. 10 000 000 EUR, splatná 19. října 2024, úroková sazba 3,825 % p.a.
- D. 4 000 000 EUR, splatná 20. prosince 2024, úroková sazba 4,125 % p.a.
- E. 4 468 000 EUR, splatná 16. listopadu 2026, úroková sazba 4,625 % p.a.
- F. 11 743 880 EUR, splatná 23. listopadu 2026, úroková sazba 3,51 % p.a.

5

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisků a ztrát a poznámky.

Poznámky Úč PODV 3-01

IČ 45971421

DIČ 2023173064

Penta RE Funding II, s.r.o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2021

	Bezprostředně předcházející účetní období							
Dlouhodobý finanční majetek	Podílové CP a podíly v DÚJ	Podílové CP a podíly ve společnosti s podstatným vlivem	Jiné dlouhodobé CP a podíly	Půjčky ÚJ v kons. celku	Jiný DFM	Půjčky s dobou splatnosti max. jeden rok	Pořizovaný DFM	Celkem
Prvotní ocenění								
Stav na začátku úč. období	-	-	-	79 823 469	-	-	-	79 823 469
Přírůstky	-	-	-	2 563 480	-	-	-	2 563 480
Úbytky	-	-	-	(34 190 000)	-	-	-	(34 190 000)
Přesuny	-	-	-	(48 196 949)	-	-	-	(48 196 949)
Stav na konci účet. období	-	-	-	-	-	-	-	-
Opravné položky								
Stav na začátku úč. období	-	-	-	-	-	-	-	-
Přírůstky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účet. období	-	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatková hodnota								
Stav na začátku úč. období	-	-	-	79 823 469	-	-	-	79 823 469

Stav na konci účet. období	-	-	-	-	-	-	-	-
----------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---

6

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisků a ztrát a poznámky.

Poznámky Úč PODV 3-01

IČ 45971421

DIČ 2023173064

Penta RE Funding II, s.r.o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2021

5. POHLEDÁVKY

Informace o vývoji opravné položky k pohledávkám:

Společnost v roce 2021 netvořila opravné položky k pohledávkám.

Informace o struktuře stáří pohledávek:

31. prosince 2021

Název položky	Ve lhůtě splatnosti	Po lhůtě splatnosti	Pohledávky celkem
Krátkodobé pohledávky			
Pohledávky z obchodního styku	-	-	-
Pohledávky vůči dceřině účetní jednotce a mateřské účetní jednotce	20 176 065	-	20 176 065
Ostatní pohledávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohledávky vůči společníkům, členům a sdružení	-	-	-
Sociální zabezpečení	-	-	-
Daňové pohledávky a dotace	245 997	-	245 997
Jiné pohledávky	2 433 000	-	2 433 000
Krátkodobé pohledávky celkem	22 855 062	-	22 855 062

31. prosince 2020

Název položky	Ve lhůtě splatnosti	Po lhůtě splatnosti	Pohledávky celkem
Krátkodobé pohledávky			
Pohledávky z obchodního styku	-	-	-
Pohledávky vůči dceřině účetní jednotce a mateřské účetní jednotce	38 591 950	-	38 591 950
Ostatní pohledávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohledávky vůči společníkům, členům a sdružení	-	-	-
Sociální zabezpečení	-	-	-
Daňové pohledávky a dotace	207 059	-	207 059

Jiné pohledávky	-	-	-
Krátkodobé pohledávky celkem	38 799 009	-	38 799 009

7

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisků a ztrát a poznámky.

Poznámky Úč PODV 3-01

IČ 45971421

DIČ 2023173064

Penta RE Funding II, s.r.o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2021

Pohledávky podle zůstatkové doby splatnosti	Běžné účetní období	Bezprostředně předcházející účetní období
Pohledávky po lhůtě splatnosti	-	-
Pohledávky se zůstatkovou dobou splatnosti do jednoho roku	22 855 062	38 799 009
Krátkodobé pohledávky celkem	22 855 062	38 799 009

V řádku krátkodobých pohledávek v celkové výši 22 855 062 EUR jsou vykázány tyto zůstatky účtů:

- Na účtu ostatní pohledávky ve skupině je ve výši 136 692 EUR vykázána pohledávka vůči Penta Real Estate Holding Limited, z titulu neuhrazeného poplatku za umístění dluhopisů EUR.
- Na účtu poskytnuté krátkodobé půjčky ve skupině jsou ve výši 20 039 373 EUR vykázány půjčky vůči společnosti Penta Real Estate Holding Limited:
A: 19 908 476 EUR, splatná 4. srpna 2022 s úrokovou sazbou 3,975 % p.a.
B: 130 897 EUR nesplacené úroky z dlouhodobých půjček specifikované v bodě 4. Dlouhodobý finanční majetek.
Daňové pohledávky ve výši 245 997 EUR.
Na účtu jiné pohledávky je vykázána částka 2 433 000 EUR představující pohledávky z emise dluhopisů Penta Real Estate EUR VI/2021 ve výši 532 000 EUR, Penta Real Estate EUR VII/2021 ve výši 1 901 000 EUR. Předmětné dluhopisy nebyly ke dni 31. prosince umístěny.

6. FINANČNÍ ÚČTY

Informace o krátkodobém finančním majetku:

Název položky	Běžné účetní období	Bezprostředně předcházející účetní období
Pokladna, ceniny	347	553
Běžné bankovní účty	354 832	54 092
Celkem	355 179	54 645

8

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisků a ztrát a poznámky.

Penta RE Funding II, s.r.o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2021

7. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti je tvořen peněžním vkladem ve výši 11 000 000 EUR a byl v plné výši splacen.

Informace o vypořádání účetního zisku z roku 2020:

Název položky	Bezprostředně předcházející účetní období
Účetní zisk	1 403 292
Použití účetního zisku	Běžné účetní období
Tvorba zákonného rezervního fondu	70 165
Tvorba statutárních a ostatních fondů	-
Použití na krytí zaúčtovaných ztrát minulých let	-
Převod do nerozděleného zisku minulých let	1 333 127
Celkem	1 403 292

Společnost dne 26. května 2021 na základě Rozhodnutí jediného společníka společnosti rozdělila zisk z roku 2020 následujícím způsobem:

- částku 70 165 EUR použila na doplnění zákonného rezervního fondu,
- částku 1 333 127 EUR přeúčtovala na účet nerozděleného zisku minulých období.

Informace o změnách vlastního kapitálu

Položka vlastního kapitálu	Běžné účetní období				
	Stav na začátku účetního období	Přírůstky	Úbytky	Přesuny	Stav na konci účetního období
Základní kapitál	11 000 000	-	-	-	11 000 000
Zákonný rezervní fond	209 036	-	-	70 165	279 201
Nedělitelný fond	-	-	-	-	-
Statutární fondy a ostatní fondy	-	-	-	-	-
Nerozdělený zisk minulých let	5 990 908	-	(7 300 000)*	1 333 127	24 035
Neuhrazená ztráta minulých let	-	-	-	-	-
Výsledek hospodaření běžného účetního období	1 403 292	729 892	-	(1 403 292)	729 892
CELKEM	18 603 236	729 892	(7 300 000)	0	12 033 128

Penta RE Funding II, s.r.o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2021

*Na základě Rozhodnutí jediného společníka společnosti ze dne 14. září 2021 byl vyplacen podíl na zisku ve výši 7 300 000 EUR z nerozděleného zisku minulých let.

Položka vlastního kapitálu	Bezprostředně předcházející účetní období				
	Stav na začátku účetního období	Přírůstky	Úbytky	Přesuny	Stav na konci účetního období
Základní kapitál	11 000 000	-	-	-	11 000 000
Zákonný rezervní fond	100 000	-	-	109 036	209 036
Nedělitelný fond	-	-	-	-	-
Statutární fondy a ostatní fondy	-	-	-	-	-
Nerozdělený zisk minulých let	3 919 223	-	-	2 071 685	5 990 908
Neuhrazená ztráta minulých let	-	-	-	-	-
Výsledek hospodaření běžného účetního období	2 180 722	1 403 292	-	(2 180 722)	1 403 292
CELKEM	17 199 945	1 403 292	0	0	18 603 362

8. REZERVY

Informace o rezervách

Název položky	Běžné účetní období				
	Stav na začátku účetního období	Tvorba	Použití	Zrušení	Stav na konci účetního období
Krátkodobé rezervy, z toho:	-	3 360	-	-	-
Rezerva na audit	-	3 360	-	-	-
Dlouhodobé rezervy	-	-	-	-	-

Název položky	Bezprostředně předcházející účetní období				
	Stav na začátku účetního období	Tvorba	Použití	Zrušení	Stav na konci účetního období
Krátkodobé rezervy, z toho:	1 200	-	(1 200)	-	-
Rezerva na audit	1 200	-	(1 200)	-	-
Dlouhodobé rezervy	-	-	-	-	-

Penta RE Funding II, s.r.o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2021

9. ZÁVAZKY

Informace o závazcích

Název položky	Běžné účetní období	Bezprostředně předcházející účetní období
Závazky po lhůtě splatnosti	-	-
Závazky se zůstatkovou dobou splatnosti do jednoho roku včetně	150 077	54
Krátkodobé závazky celkem	150 077	54
Závazky se zůstatkovou dobou splatnosti jeden rok až pět let	27 500 000	-
Závazky se zůstatkovou dobou splatnosti delší než pět let	-	-
Dlouhodobé závazky celkem	27 500 000	-
Vydané dluhopisy	20 034 556	20 250 364
Krátkodobé finanční výpomoci celkem	20 034 556	20 250 364

Krátkodobé závazky ve výši 150 077 EUR tvoří faktury neuhrazené na konci účetního období.

Dlouhodobý závazek ve výši 27 500 000 EUR je závazek z dluhopisů Penta Real Estate a Bory Mall vydaných Privatbankou, a.s.:

Dluhopis Penta Real Estate IV/2021, splatnost 18. dubna 2023, jistina 3 500 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate V/2021, splatnost 19. října 2024, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate VI/2021, splatnost 16. listopadu 2026, jistina 5 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate VII/2021, splatnost 27. června 2023, jistina 5 000 000 EUR,
Dluhopis Bory Mall I/2021, splatnost 20. prosince 2024, jistina 4 000 000 EUR.

Krátkodobé finanční výpomoci

Další emise dluhopisů Penta Real Estate jsou splatné v roce 2022, jejich hodnota ke dni 31.12.2021 činí 20 034 556 EUR a je vykázána jako krátkodobé finanční výpomoci v řádku 140 rozvahy.

Penta RE Funding II, s.r.o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2021

10. VYDANÉ DLUHOPISY

Informace o vydaných dluhopisech ze běžné účetní období

Stav ke dni 31.12.2021

<i>Název vydaného Dluhopisu</i>	<i>Jmenovitá hodnota</i>	<i>Počet</i>	<i>Emisní kurz</i>	<i>Úrok p.a.</i>	<i>Splatnost</i>
Penta RE III/2021	1 000	19 900	100 %	3,85 %	04.08.2022
Penta RE IV/2021	1 000	3 500	100 %	3,53 %	18.04.2023
Penta RE V/2021	1 000	10 000	100 %	3,70 %	19.10.2024
Penta RE VI/2021	1 000	5 000	100 %	4,50 %	16.11.2026
Penta RE VII/2021	1 000	5 000	100 %	3,63 %	27.06.2023
Penta BM I/2021	1 000	4 000	100 %	4,00 %	20.12.2024

Stav ke dni 31.12.2020

<i>Název vydaného Dluhopisu</i>	<i>Jmenovitá hodnota</i>	<i>Počet</i>	<i>Emisní kurz</i>	<i>Úrok p.a.</i>	<i>Splatnost</i>
Penta Public 48	1 000	10 000	100 %	3,75 %	12.02.2021
Penta Public 51	1 000	10 000	100 %	3,75 %	21.03.2021

11. VÝNOSY A NÁKLADY

11.1 Výnosy

Informace o výnosech

Název položky	Běžné účetní období	Bezprostředně předcházející účetní období
Finanční výnosy, z toho:	1 859 698	3 342 883
Výnosové úroky od propojených účetních jednotek	1 361 368	3 342 850
Bankovní úroky	8	33
Ostatní finanční výkazy	498 322	-

Společnost má ve výnosech úroky z půjček vůči společnostem:

- Penta Investments Limited ve výši 1 024 051 EUR,
- Penta Real Estate Holding Limited ve výši 337 317 EUR,
- Privatbanky, a.s., z běžného účtu, ve výši 8 EUR.

Na účtu ostatní finanční výnosy je poplatek za poskytnutí půjček ve výši 498 322 EUR.

Penta RE Funding II, s.r.o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2021

11.2 Náklady

Informace o nákladech

Název položky	Běžné účetní období	Bezprostředně předcházející účetní období
Náklady hospodářské činnosti, z toho:	23 870	4 782
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	23 837	4 782
Audit	6 360	-
Smlouva o poskytování služeb ve skupině	2 925	3 570
Služby poskytnuté CDCP SR, a.s.	13 312	510
Právní služby	1 236	694
Ostatní služby	4	8
Ostatní významné položky nákladů hospodářské činnosti, z toho:	33	-
Spotřeba materiálu	-	-
Ostatní daně a poplatky	33	-
Finanční náklady, z toho:	910 806	1 562 699
Úroky z vydaných dluhopisů	409 035	1 557 315
Úroky z bankovního úvěru	-	-
Ostatní náklady na finanční činnost	501 771	5 384

Náklady společnosti za poskytnuté služby jsou v převážné míře tvořeny službami společnosti Penta Investments, s.r.o. a službami Centrálního depozitáře cenných papírů SR, a.s.

Úroky ve výši 409 035 EUR představují úroky z emisí dluhopisů.

Ostatní náklady na finanční činnost jsou tvořeny poskytováním finančních služeb Privatbanky, a.s. Částka 501 139 EUR představuje náklady za služby při vydávání dluhopisů a částka 632 EUR představuje poplatky za vedení běžného účtu.

Penta RE Funding II, s.r.o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2021

12. DANĚ Z PŘÍJMŮ

Sazba daně z příjmů pro rok 2020 je 21 %. Společnost neměla žádné daňové úlevy.

Informace o daních z příjmů

Název položky	Běžné účetní období			Bezprostředně předcházející účetní období		
	Základ daně	Daň	Daň v %	Základ daně	Daň	Daň v %
Výsledek hospodaření před zdaněním, z toho:	925 022	X	X	1 775 402	X	X
Teoretická daň	X	194 255	21 %	X	372 834	21 %
Daňově neuznatelné náklady	4 169	875	21 %	-	-	21 %
Výnosy nepodléhající dani	(9)	(2)	21 %	(3 478)	(730)	21 %
Umoření daňové ztráty	-	-	21 %	-	-	21 %
Celkem	925 182	195 128	21 %	1 771 324	372 104	21 %
Odečtení v minulosti uhrazené daňové licence	X	-	X	X	-	X
Splatná daň z příjmů	X	195 128	X	X	372 104	X
Srážková daň z bankovních úroků	9	2	19 %	33	6	19 %
Odložená daň z příjmů	X	-	X	X	-	X
Daň z příjmů celkem	X	195 130	X	X	372 110	X

13. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A AKTIVA, PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky a aktiva, ani žádné podrozvahové položky.

Daňová přiznání zůstávají otevřena a mohou být předmětem kontroly po dobu pěti let. Skutečnost, že určité období nebo daňové přiznání vztahující se k tomuto období bylo kontrolováno, nemá vliv na vyloučení tohoto období z případné další kontroly po dobu pěti let. V důsledku toho jsou ke dni 31. prosince 2021 daňová přiznání společnosti za léta 2016 až 2021 otevřena a mohou se stát předmětem kontroly.

14. SPŘÍZNĚNÉ OSOBY

Ke spřízněným osobám patří členové statutárního orgánu, sesterské společnosti a společnosti, v nichž podíl na základním kapitálu přesahuje 20 % (dceřiné a přidružené společnosti a společné podniky).

Údaje o příjmech a výhodách členů statutárních, dozorčích a jiných orgánů

V běžném ani v předchozím účetním období společnost neposkytla členům statutárního orgánu, dozorčího či jiného orgánu půjčky, záruky nebo jiné zajištění.

Penta RE Funding II, s.r.o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuální účetní závěrky ke dni 31. prosince 2021

Obchody mezi těmito osobami a společnostmi jsou uskutečňovány za obvyklých podmínek a za obvyklé ceny. Komentář k těmto obchodům je uveden v jednotlivých částech poznámek.

Spřízněná osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjádření obchodu	
		Běžné účetní období	Bezprostředně předcházející účetní období
Penta Investments, s.r.o.	pohledávky	-	-
Penta Investments, s.r.o.	závazky	809	-
Penta Investments, s.r.o.	náklady – služby ve skupině	2 925	3 570
Privatbanka, a.s.	bankovní účty	354 831	54 092
Privatbanka, a.s.	výnosové úroky	9	33
Privatbanka, a.s.	bankovní poplatky	632	338
Privatbanka, a.s.	ostatní finanční náklady	501 139	5 046
Privatbanka, a.s.	závazky	148 236	-
Penta Investments Limited	úvěr (jistina + nesplacený úrok)	-	38 591 319
Penta Investments Limited	výnosové úroky z půjčky	1 024 051	3 342 850
Penta Real Estate Holding Limited	úvěr (jistina + nesplacený úrok)	56 550 253	-
Penta Real Estate Holding Limited	pohledávka – poplatek za úvěr	136 692	-
Penta Real Estate Holding Limited	finanční výnosy – poplatek za úvěr	498 322	-
Penta Real Estate Holding Limited	výnosové úroky z půjčky	337 317	-

15. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DNI, K NĚMUŽ SE SESTAVUJE ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Společnost na začátku roku 2022 emitovala další dluhopisy:

Dne 14. ledna 2022 byly emitovány dluhopisy Penta Real Estate EUR I/2022 ve výši 8 milionů EUR s úrokovou sazbou 4,50 % p.a. se splatností 14. ledna 2028,

Dne 28. února 2022 byly emitovány dluhopisy Penta Real Estate Public EUR I/2022 ve výši 5 milionů EUR s úrokovou sazbou 3,55 % p.a. se splatností 28.2.2025.

Po 31. prosinci 2021 nenastaly žádné další takové události, které mají významný vliv na věrné zobrazení skutečností uváděných v této účetní závěrce.

EMITENT

Penta RE Funding II, s. r. o.

Einsteinova 25
851 01 Bratislava
Slovenská republika

HLAVNÍ MANAŽER A ADMINISTRÁTOR EMISE

Privatbanka, a.s.

Einsteinova 25
851 01 Bratislava
Slovenská republika

AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

Privatbanka, a.s.

Einsteinova 25
851 01 Bratislava
Slovenská republika